



P U T U S A N

No. 1267 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. HAJI AHMAD SANI;
2. SURAEZAH, keduanya beralamat di Dusun Lauq Kul-Kul, Desa Suralaga, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/ Pemanding;

m e l a w a n :

HAJI MUZAHAB, S.Pd., beralamat di Gubuk Otak Lendang, Desa Masbagik Timur, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- Bahwa Tergugat 1 (Haji Ahmad Sani) dan Tergugat 2 (Suraezah) adalah merupakan pasangan suami isteri;
- Bahwa Penggugat (Haji Muzahab, S.Pd) dan para Tergugat (Haji Ahmad Sani dan Suraezah) pada hari Jumat, tanggal 3 Juli 2009, telah mengadakan perjanjian/ kesepakatan tentang pembangunan rumah;
- Bahwa para Tergugat meminta kepada Penggugat untuk membuatkan atau membangunkan para Tergugat sebuah rumah permanen dengan ukuran 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m x 13 m di atas tanah milik pihak Tergugat 1 seluas  $\pm 200 \text{ m}^2$  dengan biaya Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah);

- Bahwa rumah permanen yang berukuran 7 m x 13 m yang sudah selesai pembangunannya beserta tanah pekarangan tempat berdirinya rumah tersebut seluas  $\pm 200 \text{ m}^2$ , terletak di Kampung Kul-kul, Dusun Lauk Kul-kul, Desa Suralaga, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Pedesaan;
- Sebelah Timur: Rumah Mamiq Wirana;
- Sebelah Selatan : Tanah pekarangan Amaq Mussafa;
- Sebelah Barat : Parit/ jalan;

Bahwa rumah permanen berukuran 7 m x 13 m dan tanah pekarangan seluas  $\pm 200 \text{ m}^2$  sebagaimana tersebut di atas disebut sebagai obyek sengketa dalam perkara ini;

- Bahwa adapun biaya pembangunan rumah yang jumlahnya sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta Rupiah) disepakati oleh para Tergugat dan Penggugat, bahwa para Tergugat akan memberikan Penggugat setiap seminggu sekali sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) mulai sejak seminggu setelah panjar diterima (tanggal 3 Juli 2009);
- Kemudian apabila pekerjaan pembangunan rumah yang dimaksud tersebut sudah mencapai 100% atau sudah jadi, maka para Tergugat akan membayar biaya pembangunan rumah yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat yang masih tersisa yaitu sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta Rupiah) secara tunai dan kontan;
- Bahwa atas permintaan para Tergugat untuk dibuatkan atau dibangun rumah permanen oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat menyetujuinya dan pekerjaan pembangunan rumah tersebut disepakati oleh Penggugat dan para Tergugat dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan;
- Bahwa setelah Penggugat dan para Tergugat sama-sama sepakat atas rencana pembangunan rumah tersebut, Penggugat dan para Tergugat menuangkan isi kesepakatan mereka dalam Surat Perjanjian Kontrak tertanggal 3 Juli 2009;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah pekerjaan pembangunan rumah tersebut sudah mencapai 100 % atau sudah jadi, ternyata para Tergugat tidak memenuhi apa yang sudah mereka sepakati dengan Penggugat (wanprestasi);
- Bahwa Penggugat telah berusaha untuk mengajak para Tergugat untuk membicarakan dan menyelesaikannya dengan cara baik dan secara kekeluargaan, bahkan Penggugat telah meminta bantuan kepada Kepala Dusun Lauk Kul-Kul untuk menyelesaikannya dengan cara baik dan kekeluargaan, agar para Tergugat memenuhi janjinya tersebut, akan tetapi para Tergugat terutama Tergugat 1 tidak pernah mau bertemu dan selalu menghindar dengan tanpa alasan yang jelas;
- Bahwa hal sebagaimana tersebut pada poin 9 di atas terjadi kurang lebih selama 3 (tiga) bulan setelah rumah tersebut jadi;
- Bahwa di dalam poin 7 dan 8 Surat Perjanjian Kontrak antara Penggugat dan para Tergugat tertanggal 3 Juli 2009 tertuang kesepakatan, yang intinya menyatakan : "apabila setelah pekerjaan pembangunan rumah tersebut sudah mencapai 100 % atau sudah jadi, lalu pihak pertama (para Tergugat) tidak dapat membayar, maka para Tergugat tidak berhak untuk menempati dan atau menjual rumah tersebut dan rumah tersebut akan dikuasai oleh pihak kedua (Penggugat). Dan apabila sampai pada tgl 30 Oktober 2009 para Tergugat tidak dapat melunasi sisa pembayaran pembangunan rumah tersebut, maka pihak para Tergugat langsung menyerahkan bangunan rumah beserta tanah tempat berdirinya yaitu seluas  $\pm$  200 m<sup>2</sup> tersebut dan menjadi hak penuh milik pihak kedua (Penggugat) dengan status jual beli terus;
- Bahwa tindakan dan perbuatan dari para Tergugat yang sampai sekarang tidak memenuhi isi perjanjian tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi dan juga merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
- Bahwa akibat dari tidak dipenuhinya janji oleh para Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran biaya pembangunan rumah tersebut, Penggugat dirugikan baik secara moril maupun materiil;
- Bahwa adapun kerugian materiil, apabila uang sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta Rupiah) tersebut diputar atau dipergunakan untuk usaha, maka keuntungan yang didapat perhari adalah sebesar Rp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.350.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah) X 3 bulan (90 hari) = Rp 211.500.000,00 (dua ratus sebelas juta lima ratus ribu Rupiah). Adapun kerugian moril yang diderita akibat dari wanprestasi tersebut, karena Penggugat bolak balik mencari para Tergugat dan beban perasaan, sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang maupun materi. Akan tetapi oleh karena di dalam ketentuan hukum kerugian moril tersebut harus dinominalkan, maka kerugian moril dari Penggugat sebesar  
▶ Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);

- Bahwa jika dijumlahkan kerugian materiil dan moril yang diderita oleh Penggugat adalah Rp 211.500.000,00 + Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) = Rp 311.500.000,00 (tiga ratus sebelas juta lima ratus ribu Rupiah);
- Bahwa dalam perjalanan perkara ini, Penggugat khawatir obyek sengketa akan dialihkan oleh para Tergugat kepada orang lain, oleh sebab itu Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas obyek sengketa;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan terhadap tanah sengketa;
3. Menyatakan hukum bahwa antara Penggugat dan para Tergugat telah terjadi perjanjian pembangunan rumah berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak tertanggal 3 Juli 2009;
4. Menyatakan hukum bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi dan perbuatan wanprestasi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
5. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa adalah hak milik dari Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak tertanggal 3 Juli 2009;
6. Menghukum para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada Penggugat, kerugian moril sebesar Rp 211.500.000,00 (dua ratus sebelas juta lima ratus ribu Rupiah) dan kerugian materil sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah), sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh para Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp 311.500.000,00 (tiga ratus sebelas juta lima ratus ribu Rupiah);
8. Apabila para Tergugat lalai untuk menjalankan isi putusan ini, agar dipaksakan dengan menggunakan bantuan alat negara (POLRI);
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Selong telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 17/Pdt.G/2010/PN.SEL., tanggal 16 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa antara Penggugat dan para Tergugat telah terjadi perjanjian pembangunan rumah berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak tertanggal 3 Juli 2009 yang sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum bahwa perbuatan para Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian kontrak merupakan perbuatan wanprestasi;
- Menyatakan hukum bahwa bangunan rumah seluas 7 (tujuh) meter x 13 (tiga belas) meter beserta tanah seluas  $\pm$  200 meter persegi tempat berdirinya rumah tersebut, yang terletak di Kampung Kul-Kul, Dusun Lauq Kul-Kul, Desa Suralaga, Kabupaten Lombok Timur dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : dengan jalan pedesaan;
  - Sebelah Timur : dengan rumah Mamiq Wirana;
  - Sebelah selatan : dengan tanah pekarangan Amaq Mussafa;
  - Sebelah barat : dengan parit/ jalan;

Adalah hak milik Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak tertanggal 3 Juli 2009;

#### 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

- Menghukum para Tergugat ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan bangunan rumah seluas 7 (tujuh) meter x 13 (tiga belas) meter tersebut di atas beserta tanah seluas 200 meter persegi tempat berdirinya rumah tersebut kemudian menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun, apabila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian;
- Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 644.000,00 (enam ratus empat puluh empat ribu Rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat/ Pembanding, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan putusannya No. 190/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 10 Januari 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/ Pembanding pada tanggal 11 Februari 2011 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/ Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Februari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 17/Pdt.G/2010/PN.SEL., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Maret 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/ Terbanding yang pada tanggal 7 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 17 Maret 2011;

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

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

1. Tentang duduk perkara.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan dan mengutip segala hal mengenai duduk perkara ini seperti yang tercantum dalam tuntutan putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 16 Agustus 2010 Nomor : 17/Pdt.G/2010/PN.SEL., yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat;
- Menyatakan hukum bahwa antara Penggugat dan para Tergugat telah terjadi perjanjian pembangunan rumah berdasarkan surat perjanjian kontrak tanggal 3 Juli 2009;
- Menyatakan hukum bahwa perbuatan para Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian kontrak merupakan perbuatan wanprestasi;
- Menyatakan hukum bahwa bangunan rumah seluas 7 meter x 13 meter beserta tanah seluas kurang lebih 200 m<sup>2</sup> tempat berdirinya rumah tersebut yang terletak di Kampung Kul-Kul, Dusun Lauk Kul-Kul, Desa Suralaga, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : jalan pedesaan;
  - Sebelah timur : dengan rumah Mamiq Wirana;
  - Sebelah selatan : dengan tanah pekarangan Amaq Mustafa;
  - Sebelah barat : dengan jalan/ parit;

Adalah hak milik Penggugat berdasarkan surat perjanjian kontrak tertanggal 3 Juli 2009;

- Menghukum para Tergugat atau pun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan bangunan rumah 7 m x 3 m tersebut di atas beserta tanah seluas 200 m<sup>2</sup> tempat berdirinya rumah tersebut kemudian menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun apabila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
- Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 644.000,00;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa bila petitum gugatan Penggugat tersebut dikaitkan dengan diktum putusan Pengadilan Tinggi Mataram pada tanggal 10 Januari 2011 Nomor 190/Pdt/2010/PT.Mataram yang isinya sebagai berikut :

MENGADILI

#### 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

- Menerima permohonan banding dari para Tergugat/ Pemanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 16 Agustus 2010 Nomor 17/Pdt.G/2010/PN.SEL., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum para Tergugat/ Pemanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Dilihat dari diktum putusan tersebut bisa disimpulkan apa yang termuat dalam petitum putusan dan apa pula yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Mataram dalam diktumnya pada bagian mengadili sendiri pada garis datar 2 yang berbunyi : "Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 16 Agustus 2010 Nomor 17/Pdt.G/2010/PN.SEL., yang dimohonkan banding tersebut";

Sementara tentang duduk perkara seperti yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 16 Agustus 2010 Nomor 17/Pdt.G/2010/PN.SEL., yang antara lain berbunyi pada garis datar 3 yang berbunyi : "Menyatakan hukum bahwa perbuatan para Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian kontrak merupakan perbuatan melawan hukum";

Dengan demikian pihak Judex Facti Pengadilan Tinggi Mataram telah melakukan kesalahan besar yaitu menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong yang diputus pada tanggal 16 Agustus 2010 tersebut. Sebab yang berhak melakukan perjanjian kontrak adalah pemerintah yang didukung dengan biaya dari APBN maupun APBD antara kelompok masyarakat, kelompok tani, dan lain-lainnya bukan dilakukan oleh Penggugat dalam hal ini (Termohon Kasasi) dan pemerintah juga didukung dengan dana yang telah tersedia baik dari segi penawaran maupun dari segi prakualifikasi yang telah ditunjuk mengerjakan suatu pekerjaan yang disepakati tidak dilakukan secara diam-diam, namun dalam hal ini Termohon Kasasi sendiri yang membuat perjanjian secara sepihak dan menggunakan hasil perhitungan sendiri dan tanpa faktur pembelian oleh karena itu haruslah ditolak;

2. Berarti : yang berhak untuk mengajukan permohonan adalah pihak yang telah ditunjuk oleh pemerintah tidak dibuat di bawah tangan. Maka dalam hal ini putusan Hakim Pengadilan Tinggi Mataram telah salah dan keliru mempertimbangkan tentang perkara ini;

#### 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

3. Mengenai bukti P-1 Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tidak mempertimbangkan tentang bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat (Termohon Kasasi) kenyataannya saksi-saksi yang menandatangani sebagai saksi dalam surat perjanjian bukti P-1 tersebut tidak seorang pun yang berani sebagai saksi hal ini jelas-jelas merupakan rekayasa yang dibuat oleh pihak Penggugat (Termohon Kasasi) inilah yang tidak dipertimbangkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tersebut;
4. Dalam azas hukum yang berlaku putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, sementara bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan dengan pasti oleh Majelis Pengadilan Tinggi Mataram sementara bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat (Termohon Kasasi) seluruhnya dipertimbangkan dengan pasti meskipun pada kenyataannya tentang bukti P-1 sampai dengan P-7 sesungguhnya tidak didukung oleh keterangan saksi yang menguatkan;
5. Bahwa oleh karena dalam perkara a quo Penggugat (Termohon Kasasi) yang mendalilkan tentang wanprestasi, maka Termohon Kasasilah yang harus membuktikannya putusan Mahkamah Agung tanggal 15 April 1972 Nomor: 1121/K/Sip/1971 tetapi Penggugat (Termohon Kasasi) tidak mampu membuktikan dalilnya tersebut;

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

Terlepas dari alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi, putusan *Judex Facti in casu* putusan Pengadilan Negeri Selong yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram, ternyata telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan ternyata bangunan rumah seluas 7 m x 13 m yang dibangun oleh Penggugat sebagai pemborong adalah didirikan di atas tanah seluas 200 m<sup>2</sup> milik Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa berdasarkan surat perjanjian kontrak tanggal 3 Juli 2009 yang tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, ternyata telah disepakati bahwa keseluruhan biaya mendirikan bangunan tersebut adalah sebesar Rp 150.000.000,00 dan juga diakui oleh kedua belah pihak bahwa Tergugat I dan Tergugat II baru membayar uang sebesar Rp 15.000.000,00 sehingga

#### 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

Tergugat - Tergugat masih mempunyai kewajiban sebesar Rp 135.000.000,00;

- Bahwa walaupun surat perjanjian kontrak tertanggal 3 Juli 2009 tersebut menyatakan bahwa apabila para Tergugat ingkar janji atau wanprestasi, maka tanah dan rumah yang dibangun menjadi hak atau harus diserahkan kepada Penggugat, maka demi hukum hal ini adalah tidak dapat dibenarkan dan tidak adil, karena bagi para Tergugat yang wanprestasi atau ingkar janji hanya dapat dibebankan untuk membayar kewajiban atau sisa kewajiban berikut keuntungan atau bunga dari besarnya kewajiban yang harus dipenuhi Tergugat;
- Bahwa adalah adil dan patut, apabila Tergugat-Tergugat yang dalam hal ini telah wanprestasi dihukum untuk membayar sisa kewajiban sebesar Rp 135.000.000,00 ditambah bunga sebesar 6 % pertahun, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Selong yaitu 11 Februari 2010 sampai dengan dibayar lunasnya kewajiban para Tergugat tersebut;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Judex Facti in casu putusan Pengadilan Negeri Selong yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Mataram tidak dapat dipertahankan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. HAJI AHMAD SANI dan 2. SURAEZAH, serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 190/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 10 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong No. 17/Pdt.G/2010/PN.SEL., tanggal 16 Agustus 2010 selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 terakhir dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. HAJI AHMAD SANI dan 2. SURAEZAH tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 190/PDT/2010/PT.MTR., tanggal 10 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong No. 17/Pdt.G/2010/PN.SEL., tanggal 16 Agustus 2010;

## MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa antara Penggugat dengan para Tergugat telah terjadi perjanjian pembangunan rumah berdasarkan surat perjanjian kontrak tertanggal 3 Juli 2009 yang sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian kontrak merupakan wanprestasi;
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat sisa kontrak sebesar Rp135.000.000,00 berikut biaya sebesar 6 % pertahun terhitung sejak gugatan didaftarkan pada Pengadilan Negeri Selong yaitu 11 Februari 2009 sampai dengan dibayar secara lunas sisa kontrak tersebut;
5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi/ Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 10 Februari 2012 oleh H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. SUWARDI, SH., MH., dan Dr. ANDI ABU AYYUB SALEH, SH., MH.,

### 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

Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
TTD/H.SUWARDI,SH.,MH.  
DJAMAL,SH.,MH.  
TTD/Dr.H.ANDI ABU AYYUB SALEH,SH.,MH.

K e t u a,  
TTD/H.DJAFNI

Panitera Pengganti,  
TTD/FLORENSANI KENDENAN,SH.,MH.

Biaya-biaya :

M e t e r a i .....	Rp 6.000,00.
R e d a k s i .....	Rp 5.000,00.
Administrasi kasasi .....	<u>Rp 489.000,00.</u>
Jumlah .....	Rp 500.000,00.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,



PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.  
NIP.19610313 198803 1 003.