



P U T U S A N

Nomor 2022 K/Pdt/2013.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **HAJJAH NURHAYATI**, bertempat tinggal di Koto Dalam RT.02 RW.V Kelurahan Pulau Anak Air Kecamatan Mandiangan Koto Selayan Kota Bukittinggi;
- 2 **HAJJAH NONI, S.Sos.**, bertempat tinggal di Jalan Sumarapak RT.04 RW.V Kelurahan Tarok Dipo, Kecamatan Guguk Panjang Kota Bukittinggi;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

I a w a n:

ELLY SUHAEMI, bertempat tinggal di Jalan Kusuma Bakti Kecamatan Tilatang Kamang;

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 Lubuk Basung pada pokoknya atas dalil-dalil :

- 1 Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 377/Nagari Gadut/2005, atas nama Penggugat ELLY SUHAEMI, seluas 2.112 M²;
- 2 Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan II melakukan suatu perjanjian pada tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 18 yang dibuat dihadapan Notaris ELFITA ACHTIAR, SH;
- 3 Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat I dan II akan mendirikan bangunan untuk Penggugat berupa satu unit rumah permanen dengan ukuran 10 x 10 Meter berlantai I, dengan fasilitas sebagai berikut:
 - Atap Genteng Seng;
 - Loteng Triplek;

Hal. 1 dari 13 hal. Put. Nomor 2022 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 (tiga) kamar tidur;
 - 1 (satu) ruang tamu;
 - 1 (satu) kamar mandi;
 - 1 (satu) dapur;
- 4 Bahwa segala biaya yang timbul terhadap pembangunan rumah tersebut ditanggung oleh Tergugat I dan II sampai dengan selesai seluruhnya /Penggugat terima kunci;
- 5 Bahwa Tergugat I dan II akan menyelesaikan bangunan rumah tersebut, dalam jangka waktu paling lambat pada tanggal 18 Oktober 2009;
- 6 Bahwa apabila dalam jangka waktu yang telah ditetapkan di atas, Tergugat I dan II lalai dalam menyelesaikan kewajibannya, maka dikenakan denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per harinya;
- 7 Bahwa sebagai kompensasi terhadap pembiayaan pembangunan rumah Penggugat sampai selesai, Penggugat menyerahkan sebahagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 377/Nagari Gadut 2005 (seluas 785 M²) kepada Tergugat I dan II, yang selanjutnya tanah seluas 785 M² tersebut telah terpecah dari sertifikat induk (Sertifikat Hak Milik Nomor 377/Nagari Gadut/2005) yaitu berupa:
- 2 (dua) Sertifikat untuk Penggugat dengan masing-masing:
 - a Sertifikat Hak Milik Nomor 575 Surat Ukur tanggal 20 Juni 2006 Nomor 578/Gadut/2006 atas nama ELLY SUHAIMI seluas 172 Meter persegi/tempat berdirinya bangunan rumah yang dibiayai oleh Tergugat I dan II;
 - b Sertifikat Hak Milik Nomor 580 Surat Ukur tanggal 20 Juni 2006 Nomor 583/Gadut/2006 atas nama ELLY SUHAIMI seluas 1.142 Meter persegi;
 - 4 (empat) buah Sertifikat untuk Tergugat I dan II dengan luas keseluruhan = 785 M² (tujuh ratus delapan puluh lima meter persegi) masing-masing:
 - a Sertifikat Hak Milik Nomor M.576 dan Surat Ukur SU Nomor 579/Gadut/2006 An. Hj. Noni, S.Sos (Tergugat II);
 - b Sertifikat Hak Milik Nomor M.577 dan Surat Ukur SU Nomor 580/Gadut/2006 An. Hj Noni, S.Sos (Tergugat II);



- c Sertifikat Hak Milik Nomor M.578 dan Surat Ukur SU Nomor 581/Gadut/2006 An. Hj. Noni, S.Sos (Tergugat II);
- d Sertifikat Hak Milik Nomor M.579 dan Surat Ukur SU Nomor 582/Gadut/2006 An. Hj. Noni, S.Sos (Tergugat II);
- 8 Bahwa untuk pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 377/Nagari Gadut/2005, atas nama Penggugat ELLY SUHAIMI, seluas 2.112 M² tersebut menjadi 6 bulan Sertifikat biaya seluruhnya ditanggung oleh Tergugat I dan II;
- 9 Bahwa bangunan rumah sebagaimana yang diperjanjikan tersebut telah dibangun oleh Tergugat I dan II, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan pembangunan rumah tersebut tidak selesai melainkan hanya sampai dengan tahap pemasangan batu bata (tanpa semen Plester) dan pemasangan genteng atap seng (dalam kebiasaan setempat disebut *Tagak Payuang*);
- 10 Bahwa berdasarkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan II telah berakhir pada tanggal 18 Oktober 2009, akan tetapi Tergugat I dan II tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat secara autentik dihadapan Notaris ELFITA ACHTAR, SH. sehingga Tergugat I dan II telah ingkar janji (*Wanprestasi*);
- 11 Bahwa akibat ingkar janji (*wanprestasi*) Tergugat I dan II, yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat;
- 12 Bahwa guna penyelesaian kewajiban Tergugat I dan II untuk penyelesaian bangunan sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) perjanjian Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2005 setelah dihitung teknis kontraktor diperkirakan biaya untuk menyelesaikan rumah tersebut sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- 13 Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, terlebih dahulu Penggugat menemui Tergugat I dan II untuk mengingatkan akan kewajibannya untuk segera menyelesaikan rumah Penggugat tersebut;
- 14 Bahwa setelah berulang kali Penggugat meminta kepada Tergugat I dan II untuk segera menyelesaikan bangunan rumah Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat I dan II mengatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat I dan II tidak akan menyelesaikan bangunan tersebut dan mempersilahkan Penggugat untuk mengadu kemana Penggugat mau;
- 15 Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Elfita Achtar, SH. Tergugat I dan II membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah)

Hal. 3 dari 13 hal. Put. Nomor 2022 K/Pdt/2013



untuk setiap hari, terhitung sejak tanggal 19 Oktober 2009 sampai dengan tanggal 19 Oktober 2011, yang diperkirakan sebesar $2 \times 365 \text{ hari} \times \text{Rp}100.000,00 = \text{Rp}73.000.000,00$ (tujuh puluh tiga juta rupiah);

16 Bahwa oleh karena tidak ada penyelesaian perjanjian tersebut secara kekeluargaan, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lubuk Basung, sesuai dengan Pasal 16 dalam Akta Perjanjian Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2005 Pasal yang dibuat dihadapan Notaris Elfita Achtar, SH.;

17 Bahwa supaya gugatan Penggugat tidak sia-sia dikemudian hari mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Basung untuk meletakkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik:

- a Nomor M.576 dan Surat Ukur SU Nomor 579/Gadut/2006;
- b Nomor M.577 dan Surat Ukur SU Nomor 580/Gadut/2006;
- c Nomor M.578 dan Surat Ukur SU Nomor 581/Gadut/2006;
- d Nomor M.579 dan Surat Ukur SU Nomor 582/Gadut/2006;

Semuanya atas nama Hajjah Noni, S.Sos, dengan seluas seluruhnya 785 M² (*Conservatoir beslag*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Lubuk Basung berkenan memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara ini, dan kemudian menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah Akta Perjanjian Akta Perjanjian Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Elfita Achtar, SH.;
- 3 Menghukum Tergugat I dan II:
 - a. Menyelesaikan kewajiban:
 - Untuk menyelesaikan kewajiban Tergugat I dan II pembangunan Rumah Penggugat;
 - Atau membayar sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk penyelesaian rumah Penggugat tersebut;
 - b. Membayar denda sampai dengan perkara ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Lubuk Basung sejak dari tanggal 18 Oktober 2009 sampai dengan Januari 2012 sebesar Rp79.000.000,00 (tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan denda tersebut berlanjut sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. Membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



4. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalani terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun timbul Verzet atau banding;

Atau :

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan Eksepsi dan gugatan balik (Rekonvensi) oleh para Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Bahwa pihak Penggugat telah keliru mengajukan gugatannya kepada Para Tergugat ke Kantor Pengadilan Negeri Lubuk Basung, karena kelihatan sekali pihak Penggugat tidak beritikad baik atas perbuatan iktikat baik Para Tergugat selama ini, yaitu pihak Para Tergugat telah melakukan kebaikan kepada Penggugat, dengan melakukan kebaikan yang tidak di perjanjikan dalam surat perjanjian pada tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 18 di buat dihadapan Notaris ELFITA ACHTAR, SH. berupa pembuatan Batu Baronjong dengan kawat, panjang lebih kurang 50 m, tinggi lebih kurang 3,5 m, penimbunan dengan tanah serta DAM tanah yang menelan biaya cukup banyak, serta dalam perjanjian Rumah 1 (satu) lantai, sedangkan dibahagian belakangnya 2 (dua) lantai di bangun Para Tergugat, keadaan tanahnya miring dan di buat menjadi dominant oleh Para Tergugat;
- Bahwa Para Tergugat telah memenuhi perjanjian dengan pihak Penggugat, dengan membuat sebuah rumah permanent yang dibuatkan oleh Para Tergugat melebihi perjanjian tersebut, sehingga Para Tergugat membangun rumah Penggugat cukup sangat bagus;
- Bahwa sekarang ini rumah Penggugat di buat oleh Para Tergugat telah mencapai 80% siap, dengan pemasangan besi-besi baja yang kokoh, beton-beton berkualitas baik, dinding dengan batu bata yang bagus, serta kerangka atap yang baik, telah dipasang atap yang berkualitas tinggi dan hanya yang tinggal lagi berupa plaster dinding, loteng dan daun pintu;
- Bahwa sebenarnya pada tahun 2009 rumah yang dibuat Para Tergugat tersebut telah siap sempurna, tetapi apa-apa yang diperjanjikan oleh pihak Penggugat, yaitu tentang dikeluarkannya izin bangunan oleh pemerintah setempat yang di urus pihak Penggugat tidak kunjung dapat, dan telah di pertanyakan kepada Penggugat, ternyata izin bangunan rumahnya tidak bisa keluar, karena tanah yang tempat bangunan tersebut tidak layak di bangun, disebabkan tanahnya di tepi jurang;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. Nomor 2022 K/Pdt/2013



- Bahwa dengan alasan tidak keluarnya izin bangunan untuk pembangunan rumah tersebut, Para Tergugat berkesimpulan tidak melanjutkan pembangunan rumah tersebut sampai selesai;
- Bahwa berdasarkan tersebut tanah yang diserahkan Penggugat kepada Para Tergugat berdekatan dengan tanah Penggugat tersebut, tentu tidak bisa pula keluar izin bangunannya dari pemerintahan setempat, maka pada tahun 2009 tersebut Para Tergugat bilang pada Penggugat, untuk mengganti kembali uang Para Tergugat yang telah habis untuk membangun rumah Penggugat dan pengurusan semua sertifikat pihak Penggugat dan Para Tergugat tersebut dan Para Tergugat mengembalikan tanah kepada Penggugat di dalam 4 (empat) buah sertifikat atas nama Tergugat I tersebut;
- Bahwa Penggugat pada tahun 2009 tersebut, tidak mengindahkan permintaan Para Tergugat, untuk mengembalikan uang untuk pembangunan rumah Penggugat yang telah siap 80 % tersebut kepada Para Tergugat dan Para Tergugat tidak pula menyerahkan tanah 4 (empat) buah sertifikat atas nama Tergugat I tersebut;
- Bahwa semenjak tahun 2009 tersebut Para Tergugat tidak lagi meneruskan bangunan rumah Penggugat dalam keadaan 80 % siap tersebut, dan Para Tergugat menunggu, penggantian uang yang telah habis untuk bangunan rumah Penggugat tersebut, ternyata Penggugat tidak memenuhinya, tetapi Penggugat malah menggugat Para Tergugat di Pengadilan Negeri Lubuk Basung ini dengan mempersalahkan Para Tergugat saja;
- Bahwa sebenarnya Penggugat sejak tahun 2009 tersebut, tetapi berjanji kepada Para Tergugat akan berusaha akan mendapatkan izin bangunan dari pemerintah setempat, ternyata sampai sekarang ini tidak ada izin bangunan rumahnya dan itulah Para Tergugat tidak melanjutkan bangunan rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat menerangkan dalam gugatannya 4 (empat) buah sertifikat hak milik Para Tergugat adalah atas nama Tergugat II, sedangkan yang sebenarnya 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik Para Tergugat tersebut adalah atas nama : Tergugat I dan jelas disini pihak Penggugat berbuat melakukan kesalahan yang besar dalam surat gugatannya, karena Penggugat sangat tidak beritikad tidak baik dalam melakukan gugatannya kepada Para Tergugat;
- Bahwa dalam eksepsi ini pihak Penggugat, telah melakukan kesalahan pula terhadap Para Tergugat, yang seenaknya mempersalahkan Para Tergugat di dalam surat gugatannya, tetapi sebenarnya Para Tergugat tidak ada melakukan kesalahan yang di tudingkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat dan dari itu pihak Para



Tergugatlah yang sangat merugi dalam masalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu Para Tergugat telah menghabiskan uang untuk membangun rumah Penggugat sebanyak Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tahun 2006, jika di nilai dengan harga uang pada tahun 2012, tentu menjadi lebih kurang sebanyak Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), jika uang tersebut di gulirkan dalam perdagangan atau usaha bisnis lainnya tentu pihak Para Tergugat akan mendapatkan keuntungan per harinya paling sedikit Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), maka atas perbuatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat sangat dirugikan Penggugat selama ini, maka Para Tergugat menuntut Penggugat dalam Eksepsi ini mengembalikan uang Para Tergugat sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) di tambah dengan keuntungan per harinya sejumlah Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) mulai sejak tahun 2009 sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti

DALAM REKONVENSI:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menerangkan dalam eksepsi Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, tentang kecurangan Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi selama ini, maka Penggugat Rekonvensi sangat di rugikan oleh Tergugat Rekonvensi, tentang pembiayaan pembangunan sebuah rumah permanent dan pengurusan sertifikat kepunyaan Tergugat Rekonvensi, dengan modal uang Penggugat Rekonvensi sebanyak Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan jika di gulirkan akan mendapatkan keuntungan dari uang tersebut per harinya paling sedikit sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan Tergugat Rekonvensi harus memenuhi kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut secara materiil dan secara In materiil Penggugat Rekonvensi di rugikan lebih kurang Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang harus diganti rugi oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi melakukan kelalaian tentang keberadaan izin bangunan rumahnya, maka pihak Penggugat Rekonvensi menelan kerugian sebesar Rp900.000.000,00 di tambah kerugian per harinya sejumlah Rp1.000.000,00 adalah merupakan kerugian Materiil Penggugat Rekonvensi dan kerugian Immateriil Penggugat Rekonvensi karena kelalaian Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Bahwa dengan alasan-alasan Penggugat Rekonvensi DALAM EKSEPSI DAN DALAM POKOK PERKARA, maka Penggugat Rekonvensi mohon pada Bapak, untuk memberikan putusan seperti dibawah ini:

Hal. 7 dari 13 hal. Put. Nomor 2022 K/Pdt/2013



- 1 Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;
- 2 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan beritikad tidak baik;
- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti rugi uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejumlah Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) di tambah ganti kerugian per harinya sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan kerugian Immateriilnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), jika ingkar dibantu oleh Alat Negara (POLRI);
- 5 Menghukum Penggugat Rekonvensi mengembalikan berupa Tanah 4 (empat) buah sertifikat atas nama Tergugat Konvensi I kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi jika Tergugat Rekonvensi telah membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, berupa sejumlah uang Rp900.000.000,00 ditambah ganti kerugian per harinya sejumlah Rp1.000.000,00 dan kerugian Immateriilnya sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang perkara ini;

DAN:

- Mohon diputus dengan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Basung telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 11/Pdt.G/2012/PN.LB.BS. tanggal 20 September 2012 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Tentang Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah Akta Perjanjian Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Elfita Achtar, SH.;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Elfita Achtar, SH;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak tanggal 18 Oktober 2009 sampai Tergugat menyelesaikan kewajibannya;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sejumlah Rp1.419.000,00 (satu juta empat ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan putusan Nomor 05/PDT/2013/PT.PDG. tanggal 18 Januari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 04 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 09 April 2013 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 11/Pdt.G/2012/PN.LB.BS. yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Lubuk Basung permohonan tersebut disertai dengan oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 April 2013;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 20 April 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Basung pada tanggal 15 Mei 2013;

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

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

- Bahwa Pengadilan Tinggi Padang dan Pengadilan Negeri Lubuk Basung telah salah dalam menerapkan Hukum dalam perkara ini yaitu dalam mempertimbangkan kedudukan bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II/ Pembanding/Pemohon Kasasi;

Hal. 9 dari 13 hal. Put. Nomor 2022 K/Pdt/2013



Pertimbangan hukum seperti ini adalah keliru;

Dengan alasan:

Bahwa Terbanding/Tergugat pada saat di persidangan telah memberikan alat bukti berupa Surat Penjelasan Izin Mendirikan Bangunan a.n. Hj. Elly Suhaimi tertanggal 25 Juli 2012 Nomor : 500/323/VII-2012 yang dikeluarkan oleh Camat Tilatang Kamang Kabupaten Agam (bukti bertanda T.7) yang menyatakan bahwa:

- 1 Lokasi rencana bangunan yang diajukan oleh Sdr. Hj. Elly Suhaimi berada pada posisi tanah dengan kemiringan yang rawan terhadap longsor di Jorong Aro Kandikir Nagari Gadut Kecamatan Tilatang Kamang;
- 2 Terjadinya longsor disekitar lokasi yang diajukan IMB pada tanggal 17 Maret 2006;
- 3 Mengingat kondisi diatas pada waktu itu kami menyarankan kepada yang bersangkutan untuk berkonsultasi langsung ke Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Agam, sekaligus menyarankan untuk membawa kelengkapan administrasi pengurusan IMB;
- 4 Sesuai dengan kewenangan yang diberikan kepada Camat, IMB perumahan tidak diterbitkan di Kecamatan tetapi oleh pihak Kabupaten Agam;

Bahwa berdasarkan surat bukti tersebut maka jelaslah Tergugat/Pemohon Kasasi tidak bisa melanjutkan pembangunan rumah tersebut oleh karena keadaan kondisi tempat bangunan tersebut tidak memungkinkan untuk dilanjutkan sehingga IMB tidak bisa dikeluarkan oleh aparat setempat, maka dalam hal ini bukanlah Tergugat yang sengaja tidak memenuhi kewajiban terhadap Penggugat;

Bahwa sesuai Pasal 1866 KUHPerdara, alat bukti dalam peradilan perdata adalah:

- a Bukti tertulis;
- b Bukti saksi;
- c Persangkaan;
- d Pengakuan;
- e Sumpah;

Bahwa bukti tertulis yang dimiliki Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah bukti yang berada di atas bukti saksi yang dimiliki Penggugat Terbanding/Termohon Kasasi sehingga seharusnya lebih dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kekuatan bukti tertulis bertanda T-7 berupa bukti penjelasan tentang IMB oleh Camat selaku aparat Pemerintah setempat yang menyatakan bahwa lokasi rencana bangunan yang diajukan oleh Sdr. Hj. Elly Suhaimi (Penggugat) berada pada posisi tanah dengan



kemiringan yang rawan terhadap longsor di Jorong Aro Kandikir Nagari Gadut Kecamatan Tilatang Kamang;

Bahwa dengan adanya bukti tertulis tersebut diatas, maka dapat dibuktikan bahwa Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidaklah semata-mata telah wanprestasi, sehingga tidak patut dan tidak layak gugatan dalam perkara ini dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Basung yang juga dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang;

Bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi Padang dan Pengadilan Negeri Lubuk Basung telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini yaitu dalam persidangan di Pengadilan Negeri Lubuk Basung, dimana Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi telah meminta waktu untuk menghadirkan saksi-saksi namun Majelis Hakim telah menolak permohonan Tergugat dan membatasi untuk menghadirkan saksi-saksi, dalam hal ini menunjukkan adanya keberpihakan Majelis Hakim kepada Penggugat dalam perkara ini;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 19 April 2013 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 15 Mei 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Lubuk Basung yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Padang, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup untuk mengabulkan gugatan, karena Penggugat dengan bukti-bukti P.1 s/ P.5 dari keterangan seorang saksi, yaitu Jumardi telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa Tergugat I dan Tergugat II belum menyelesaikan kewajiban mereka untuk menyelesaikan pembangunan rumah Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Elfita Achtar, SH;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pemohon Kasasi harus ditolak dengan perbaikan amar putusan *Judex Facti* sekedar mengenai denda, harus diganti menjadi uang paksa, karena Tergugat I, Tergugat II dihukum untuk melakukan suatu perbuatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Hajjah Nurhayati dan kawan tersebut harus ditolak ;

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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. HAJJAH NURHAYATI, 2. HAJJAH NONI, S.Sos** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 27 Agustus 2014 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.,
ttd/
Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.,

K e t u a :

ttd/
H. Djafni Djamal, S.H., M.H.,

Biaya – biaya :

- | | | | |
|---|------------------------|----|------------|
| 1 | Materai | Rp | 6.000,00 |
| 2 | Redaksi..... | Rp | 5.000,00 |
| 3 | Administrasi Kasasi... | Rp | 489.000,00 |

Panitera Pengganti :

ttd/

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.,

Jumlah Rp500.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,
NIP : 19610313 198803 1003.

Hal. 13 dari 13 hal. Put. Nomor 2022 K/Pdt/2013