



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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**Dr. H. NASRUL KADIR**, bertempat tinggal di Jalan Anggrek I, Nomor 13, RT/LK/002/001/Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Idris Yasin, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Raya Simpang Empat Tanjung Tanah, Kecamatan Danau Kerinci, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**FANTONI, S.T.**, bertempat tinggal RT.04 Desa Tutung Bungkok, Kecamatan Siulak, Kabupaten kerinci, Provinsi Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pahrudin Kasim, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Depati Parbo Nomor 27, Kota Sungai Penuh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 28 November 2010 membuat perjanjian pekerjaan pembangunan perumahan dengan Tergugat. Adapun isi dari perjanjian tersebut adalah Tergugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Desa Karya Bakti Kota Sungai Penuh dengan luas 4.080 m<sup>2</sup> sedangkan Penggugat membangun perumahan di atas tanah Tergugat dan bangunan rumah tersebut diberi hak kepada Penggugat untuk menjualnya. Kemudian Penggugat menjual tanah tersebut dengan cara kavlingan beserta bangunan di atasnya dengan harga tanah Rp450.000,00/m<sup>2</sup> yang akan diterima sepenuhnya oleh Tergugat selain itu Penggugat memberikan keuntungan kepada Penggugat sebesar Rp7.000.000,00/unit untuk penjualan rumah dan Rp10.000.000,00/unit untuk penjualan ruko.

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (dua miliar sembilan puluh dua juta rupiah);

2. Sebelum ada surat kuasa jual tanggal 26 Januari 2012 dari Tergugat kepada Penggugat, Penggugat telah melakukan pekerjaan berupa pembersihan lokasi, pembongkaran rumah lama, pembongkaran klinik depan, pembuatan sertifikat Induk dan biaya Ajun Arah total Penggugat mengeluarkan biaya sebesar Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah). Selain itu Penggugat juga telah melakukan pemecahan terhadap sertifikat induk dan dipecah sebanyak 30 (tiga puluh sertifikat) dengan biaya seluruhnya Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
3. Bahwa untuk mempermudah penjualan Tergugat memberikan kuasa jual kepada Penggugat terhadap tanah yang belum terjual sebanyak 23 buah Sertifikat tanah, Dari 30 sertifikat yang telah Penggugat pecahkan, dan tujuh sertifikat lagi tidak termasuk kedalam pemberian kuasa jual karena sudah terjual sebelumnya atas persetujuan atau kesepakatan Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa Penggugat dalam melaksanakan perjanjian itu telah membangun rumah sebanyak 19 unit dan 1 (satu) unit rumah baru pada pembangunan pondasi dan penimbunan tanah, dan tiga unit ruko baru sampai pekerjaan pondasi, pemasangan besi tiang dan penimbunan tanah. Dalam melaksanakan pekerjaan tersebut Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp1.840.000.000,00 (satu miliar delapan ratus empat puluh juta rupiah);
5. Bahwa selain membuat sertifikat dan membangun rumah Penggugat juga membiayai pengurusan setiap unit rumah yang telah selesai dibangun, baik ke Bank maupun ke Notaris untuk dilakukan penjualan dengan biaya yang Penggugat telah keluarkan sebesar Rp237.500.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Dari 19 (sembilan belas) unit rumah;
6. Bahwa Tergugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat memutus sepihak perjanjian tanpa alasan yang jelas, surat pemutusan perjanjian kerjasama perumahan dibuat oleh Tergugat pada tanggal 14 November 2013, tanpa memberitahukan terlebih dahulu dengan Penggugat, Penggugat sendiri baru dapat surat pemutusan perjanjian kerjasama tersebut pada tanggal 31 Desember 2014, sehingga proses penjualan rumah yang sudah terlanjur diserahkan uang muka tidak jadi dibeli atau dibatalkan oleh konsumen, berupa rumah atas nama Ade Migona Syahril, satu buah ruko atas nama Syafrida DPT. dan Irmanto. Pekerjaan beberapa bangunan rumah dan ruko tidak dapat dilanjutkan, serta pengurusan 10 (sepuluh)

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

#### 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

- uang sengketa yang sudah Penggugat terbitkan Tergugat di Notaris Feddy Kesaria, S.H., M.Kn., tanpa pemberitahuan atau tanpa sepengetahuan Penggugat. Dan Tergugat belum mengganti biaya yang sudah Penggugat keluarkan dalam pengurusan sertifikat tersebut;
7. Bahwa dari hasil penjualan rumah sesuai dengan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah menyerahkan uang penjualan rumah beserta keuntungan sesuai yang telah sepakati dengan Tergugat sebelum Penggugat mendapat pemberitahuan pemutusan kerjasama sepihak oleh Tergugat sebesar Rp1.122.500.000,00 (satu miliar seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
  8. Bahwa perbuatan Tergugat jelas perbuatan Ingkar janji (wanprestasi), dan membawa kerugian kepada Penggugat yaitu sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh ribu rupiah). Adapun rincian kerugian Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:
    1. Pekerjaan Pondasi, Sloof dan Besi Tiang satu buah ruko, dengan biaya yang sudah Penggugat keluarkan sebesar Rp48.760.000,00 (empat puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);
    2. Biaya pondasi cerucuk kayu dan sloof satu unit rumah sebesar Rp34.810.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah). Atas nama Ade Migona Syahril dan Alpahdi;
    3. Biaya timbunan tanah ruko 900 m<sup>3</sup> sebesar Rp56.900.000,00 (lima puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah);
    4. Biaya timbunan 2 (dua) unit rumah sebesar Rp51.100.000,00 (lima puluh satu juta seratus ribu rupiah). Atas nama Ade Migona Syahril dan Alpahdi;
    5. Satu unit rumah atas nama Irmanto yang telah dibatalkan pembelinya oleh Irmanto (pembeli), sementara Penggugat sudah mengeluarkan uang untuk pembangunan rumah tersebut sebesar Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah). Atas batalnya pembelian rumah tersebut maka akibatnya Penggugat yang harus menanggung pengembalian uang DP Irmanto yang sudah disetorkan sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
    6. Biaya 10 (sepuluh) buah Sertifikat untuk sepuluh unit rumah yang belum terjual sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
  9. Bahwa sesuai dengan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat bahwa Tergugat memiliki hak atas tanah sedangkan Penggugat memiliki hak atas bangunan rumah dan apapun yang ada diatas tanah tersebut, sehingga dengan diputuskannya perjanjian sepihak oleh Tergugat, maka Tergugat

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

#### 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 yaitu bangunan yang belum terjual dan bangunan yang masih dalam proses pengerjaan, dan juga termasuk biaya pengurusan 10 (sepuluh) buah sertifikat. Oleh karena itu wajar kalau Penggugat menuntut ganti rugi agar Tergugat mengembalikan kerugian Penggugat setelah Tergugat memutus sepihak perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp328,570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

10. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2014 telah terjadi pertemuan antara Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan persoalan ini secara damai yaitu mengukur kembali luas tanah yang terpakai, apabila berlebih maka Penggugat membayar sisanya kepada Tergugat, dan sebaliknya apabila kurang dari uang yang telah disetorkan maka Tergugat bersedia menambah sisa uang kepada Penggugat, Tergugat bersedia untuk mengganti biaya pembuatan sertifikat kepada Penggugat, dan Penggugat bersedia membayar seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat terhitung setelah Tergugat memutuskan kerjasama dengan Penggugat, selain itu dari hasil kesepakatan itu Tergugat mengganti uang konsumen yang telah terlanjur menyerahkan uang muka yang kemudian batal, karena Tergugat memutus kerjasama dengan Penggugat;
11. Bahwa hasil pertemuan Tergugat dan Penggugat di atas, ternyata Tergugat tidak melaksanakan hasil dari yang disepakati itu tanpa alasan yang jelas, sedangkan nyata-nyata sudah dilakukan pengukuran tanah yang hasilnya kurang dari pada uang yang sudah diterima oleh Tergugat, sehingga Tergugat harus mengembalikan uang yang berlebih yang sudah Tergugat terima kepada Penggugat. Oleh karena Tergugat tidak memiliki itikad baik menyelesaikan persoalan ini secara damai dan kekeluargaan dan Penggugat sudah cukup berusaha untuk terus menerus meminta kepada Tergugat supaya persoalan ini dapat diselesaikan baik-baik, tetapi Tergugat tidak menanggapinya, maka sangatlah cukup alasan membawa persoalan ini untuk diselesaikan melalui Pengadilan;
12. Bahwa untuk menjamin Tergugat dapat melaksanakan putusan ini dan untuk menjamin putusan ini tidak sia-sia, maka sangat beralasan hukum harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang terletak di Jalan Karya Bakti, Kecamatan Pondok Tinggi, Kota Sungai Penuh. Berupa dua buah tanah untuk bangunan ruko dengan Nomor Sertifikat 331 dengan luas 88 M<sup>2</sup> dan tanah bangunan ruko dengan Nomor Sertifikat 329 dengan luas 102 M<sup>2</sup>, supaya tidak dijual atau dipindah

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

#### 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

(Conservator Bestag);

13. Bahwa oleh karena nyata-nyata Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah). Maka Tergugat harus membayar ganti rugi tersebut tanpa syarat dan beban apapun dan apabila ingkar maka dibantu oleh alat keamanan Negara;
14. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan juga Tergugat menjalankan putusan Pengadilan, maka haruslah dikenakan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari ia lalai melaksanakan putusan ini;
15. Bahwa gugatan Penggugat ini mempunyai alasan hukum yang kuat dan bukti yang cukup sehingga sangat beralasan hukum agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan *Verset*, *Banding* atau *Kasasi* sekalipun;
16. Bahwa selanjutnya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh untuk menetapkan persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang berkepentingan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sungai Penuh agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 28 November 2010;
3. Menyatakan sah secara hukum Surat Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris pada tanggal 26 Januari 2012;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat memutus secara sepihak perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menyatakan Tergugat tidak memiliki hak atas bangunan dan apapun yang ada di atasnya terhitung setelah Tergugat memutus kerjasama secara sepihak kepada Penggugat;
6. Menyatakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah). Tanpa syarat dan beban apapun apabila ingkar maka dibantu oleh alat keamanan Negara;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari ia lalai melaksanakan hasil putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat;
10. Menghukum Tergugat membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain Para Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena dalam petitum gugatan Penggugat pada angka 3 menguraikan bahwa: "menyatakan sah secara hukum surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris pada tanggal 26 Januari 2012";

Bahwa sehubungan dengan petitum Penggugat *a quo* maka Notaris yang membuat surat kuasa khusus *a quo* haruslah ikut digugat dalam gugatan Penggugat;

Fakta membuktikan bahwa Notaris tersebut tidak diikuti sertakan dalam gugatan ini maka gugatan Penggugat kurang pihak, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*obscuur libel*) dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dan 3 menguraikan masing-masing sebagai berikut:

- Bahwa "menyatakan sah secara hukum perjanjian kerja sama pembagian perumahan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 28 November 2010";
- Bahwa "menyatakan sah secara hukum surat kuasa, yang dibuat di hadapan Notaris pada tanggal 26 Januari 2012";

Berdasarkan apa yang telah Tergugat kutip di atas maka dapat disimpulkan bahwa ada 2 (dua) gugatan yang telah diajukan dalam perkara *a quo*;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tersebut yang menggugah satu diatur dalam ketentuan Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1456 KUH Perdata, sedangkan perkara yang satunya lagi diatur dalam ketentuan Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1787 KUH Perdata;

Dalam hal ini 2 (dua) buah gugatan tersebut tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan yang sama;

Berdasarkan fakta tersebut maka Tergugat sulit membela haknya di Pengadilan karena dengan demikian gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*obscuur libel*);

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melaksanakan perjanjian dengan itikad tidak baik (itikad buruk), yang membangun perumahan tidak sesuai dengan sket/gambar, letak, dan jumlah yang telah disepakati oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;

Maka bangunan perumahan yang belum terjual dan bangunan yang masih tahap pengerjaan adalah bangunan dan perumahan yang dibangun dengan cara melawan hukum, Tergugat Rekonvensi telah mengerjakan dan membangun perumahan dengan kemauan dan sekehendak hatinya sendiri tanpa memperhatikan kesepakatan yang telah dibuat;

Oleh karena itu perumahan yang belum terjual, dan bangunan yang masih proses tahap pengerjaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi haruslah dibongkar dan dikosongkan dari hak siapapun dan apapun, jika keberatan untuk dikosongkan dari hak tersebut mohon bantuan alat negara;

- Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi tempat lokasi perumahan yang terletak di Desa Karya Bakti Sungai Penuh seluas 4.080 meter (empat ribu delapan puluh meter) bujur sangkar;

Di atas tanah tersebut sudah dibangun rumah perumahan oleh Tergugat Rekonvensi sebanyak 24 rumah, tanah Penggugat Rekonvensi yang telah dipakai oleh Tergugat Rekonvensi untuk perumahan seluas 3.040 m<sup>2</sup>, 1 meter bujur sangkar harganya Rp450.000,00;

Maka uang/dana yang harus diterima Penggugat Rekonvensi sebanyak 3.040 m<sup>2</sup> x Rp450.000,00 = Rp1.368.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh delapan juta rupiah);

Rumah yang telah dibangun oleh Tergugat Rekonvensi sebanyak 24 unit, setiap unit Penggugat mendapatkan keuntungan sebesar Rp7.000.000,00;

Maka keuntungan yang harus diterima Penggugat Rekonvensi sebesar 24 x Rp7.000.000,00 = Rp168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta rupiah);

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

#### 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+ Rp168.000.000,00 = Rp1.536.000.000,00 (satu

miliar lima ratus tiga puluh enam juta rupiah);

Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menerima uang dari Tergugat Rekonvensi sebanyak Rp1.025.000.000,00 (satu miliar dua puluh lima juta rupiah);

Maka Penggugat Rekonvensi harus mendapat pembayaran dari Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.536.000.000,00 - Rp1.025.000.000,00 = Rp516.000.000,00 (lima ratus enam belas juta rupiah);

Jadi Tergugat Rekonvensi harus membayar lagi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp516.000.000,00 (lima ratus enam belas juta rupiah);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa dibebani hak apapun juga;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp516.000.000,00 (lima ratus enam belas juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sungai Penuh telah memberikan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2015/PN.Spn., tanggal 28 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat memutus secara sepihak perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

### 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

anda adalah yang gerit ung setelah Tergugat memutus kerjasama secara sepihak kepada Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah). Tanpa syarat dan beban apapun apabila ingkar maka dibantu oleh alat keamanan Negara;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.026.000,00 (dua juta dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 109/PDT/2015/PT JMB., tanggal 22 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 1 Februari 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 3/Pdt.G/K/2016/PN.SPN., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sungai Penuh, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Februari 2106;

Bahwa memori kasasi dari Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Februari 2016, kemudian Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 10 Maret 2016;

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-



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

1. Bahwa Putusan Perkara *a quo* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, putusan tidak cermat dan tidak teliti dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa perkara *a quo* tidak memuat keterangan saksi-saksi, baik dari pihak Tergugat maupun saksi pihak Penggugat;

Disamping itu dalam putusan perkara *a quo* tidak menjelaskan dan menguraikan secara ringkas isi pokok bukti tertulis dari pihak Penggugat maupun dari pihak Tergugat (P.1 sampai P.43 dan T.1 sampai T.5);

Bahwa dalam duduk perkara berisikan tentang hal-hal:

- "Ringkasan gugatan dan jawaban, replik, duplik, rereplik, reduplik dan konklusi/kesimpulan;
- Alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dipersidangan, baik bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, maupun sumpah sehingga dapat dimengerti apa yang menjadi pokok perkara serta cara dan proses pemeriksaan dilangsungkan" (baca, Dr. Lilik Mulyadi, S.H., M.H., Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahan. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal 163);

Bahwa menurut pendapat ahli di atas putusan yang tidak memuat seperti apa yang diuraikan di atas putusannya tidak sah harus dibatalkan;

2. Bahwa dalam halaman 26 alinea ke-3 *Judex Facti* telah mempertimbangkan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 28 November 2010 dan surat kuasa tertanggal 26 Januari 2012 tersebut secara formil adalah sah menurut hukum";

Bahwa pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan yang tidak cukup pertimbangannya atau putusan *a quo* merupakan pertimbangan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*), karena pertimbangan *a quo* merupakan yang salah menerapkan hukum pembuktian;

Bahwa sesuai dengan Berita Acara Persidangan telah mengajukan bukti surat P-3 (surat kuasa menjual) hanya berupa fotocopi yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya,



Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 yang merupakan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung;

3. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah menuntut kerugian sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap kerugian Penggugat tersebut di atas, Penggugat telah merincinya dalam posita gugatannya sebagai berikut:

- 1) Pekerjaan pondasi, slop dan besi tiang satu buah ruko dengan biaya yang sudah Penggugat keluarkan sebesar Rp48.760.000,00 (empat puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);
- 2) Biaya pondasi cerucuk kayu sloop satu unit rumah sebesar Rp34.810.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) atas nama Ade Migona Syahril dan Alpahdi;
- 3) Biaya timbunan ruko 900 m<sup>3</sup> sebesar Rp56.900.000,00 (lima puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah);
- 4) Biaya timbunan 2 (dua) unit rumah sebesar Rp51.100.000,00 (lima puluh satu juta seratus ribu rupiah) atas nama Ade Migona Syahril dan Alpahdi;
- 5) Satu rumah atas nama Irmanto yang telah dibatalkan pembeliannya oleh Irmanto (pembeli), sementara Penggugat sudah mengeluarkan uang untuk pembangunan rumah tersebut sebesar Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah). Atas batalnya pembelian rumah tersebut maka akibatnya Penggugat harus menanggung pembeliannya uang DP Irmanto yang sudah disetor sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- 6) Biaya 10 (sepuluh) buah sertifikat untuk sepuluh unit rumah yang terjual sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa terhadap uraian Penggugat tersebut pada angka 5 di atas ada 2 (dua) kali pengeluaran uang oleh Penggugat yaitu Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah) dan Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);

Maka jumlah pengeluaran uang oleh Penggugat sebesar =  
Rp48.760.000,00 + Rp34.810.000,00 + Rp56.900.000,00 +  
Rp51.100.000,00 + 102.000.000,00 + Rp90.000.000,00 +  
Rp35.000.000,00 = Rp418.570.000,00 (empat ratus delapan belas juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat sebesar Rp328.570.000,00;

Antara kerugian Penggugat dengan rincian kerugian Penggugat tersebut terdapat selisih Rp418.470.000,00 - Rp328.570.000,00 = Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);

Berdasarkan fakta tersebut maka perincian kegiatan Penggugat yang diuraikan dalam posita gugatannya tersebut tidak sesuai dengan jumlah kerugian dalam petitum kerugiannya;

Dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti a quo* tidak cermat dalam memutus perkara dengan menghukum Tergugat sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) karena jumlah tersebut adalah jumlah yang salah karena bukan yang seharusnya. Oleh karena itu tuntutan itu harus dianggap tidak jelas dan salah yang menyulitkan Tergugat membela dirinya maka sesuai dengan hukum acara yang berlaku tuntutan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa seperti apa yang telah dikutip di atas Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dan menguraikan, merincinya dalam posita gugatannya sebagai berikut:
  - 1) Pekerjaan pondasi, slop dan besi tiang satu buah ruko dengan biaya yang sudah Penggugat keluarkan sebesar Rp48.760.000,00 (empat puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah).
  - 2) Biaya pondasi cerucuk kayu sloop satu unit rumah sebesar Rp34.810.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) atas nama Ade Migona Syahril dan Alpahdi;
  - 3) Biaya timbunan ruko 900 m<sup>3</sup> sebesar Rp56.900.000,00 (lima puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah);
  - 4) Biaya timbunan 2 (dua) unit rumah sebesar Rp51.100.000,00 (lima puluh satu juta seratus ribu rupiah) atas nama Ade Migona Syahril dan Alpahdi;
  - 5) Satu rumah atas nama Irmanto yang telah dibatalkan pembeliannya oleh Irmanto (pembeli), sementara Penggugat sudah mengeluarkan uang untuk pembangunan rumah tersebut sebesar Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah). Atas batalnya pembelian rumah tersebut maka akibatnya Penggugat harus menanggung pembeliannya uang DP Irmanto yang sudah disetor sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
  - 6) Biaya 10 (sepuluh) buah sertifikat untuk sepuluh unit rumah yang terjual sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa dari bukti P-2,P-4, P-5, P-6, P-7,P-17, P-21, P-23, P-27, dan P-37 yang identik dengan adanya pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan Penggugat atas perjanjian tertanggal 28 November 2010 yang mana terdapat bukti P-17, P-21 dan P-23 tersebut diperkuat pula dengan keterangan saksi Penggugat yang bernama Syahril yang pada pokoknya menjelaskan bahwa saksi pernah bekerja mengangkut dan telah menimbun pondasi perumahan di Desa Karya Bakti Kota Sungai Penuh atas suruhan dari Penggugat”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang bernama Gustion yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pada tahun 2013 ada mengerjakan pembuatan pondasi rumah sebanyak 2 (dua) buah serta pondasi ruko sebanyak 3 (tiga) buah dan pekerjaan tersebut saksi lakukan atas perintah dari Penggugat”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2,P-4, P-5, P-6, P-7,P-17, P-21, P-23, P-27, dan P-37 dapat diketahui adalah merupakan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebelum adanya pembatalan sepihak oleh Tergugat atas perjanjian tertanggal 28 November 2010 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dan oleh karena telah terbukti Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) sehingga sudah dapat dipastikan berakibat timbulnya kerugian, menurut Majelis Hakim tuntutan ganti kerugian untuk mengembalikan uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp328.570.000,00 (tiga ratus dua puluh delapan juta lima ratus puluh juta rupiah) patut untuk dikabulkan dalam petutannya pada angka 6 dan angka 7”;

Bahwa pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan yang tidak cermat, tidak teliti dan tidak lengkap dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan Berita Acara Sidang tidak terdapat uraian dan penjelasan bahwa bukti P-2, P-4, P-5, P-6, P-7, P-17, P-21, P-23, P-27, dan P-37 bukti tersebut telah dikonfrontir dan diperlihatkan pada saksi Penggugat bernama Syahril dan Gustion, Majelis Hakim juga tidak mempertimbangkan alat bukti sesuai dengan hukum pembuktian yaitu mempertimbangkan alat bukti itu apakah telah memenuhi persyaratan formil dan materiil suatu pembuktian. Karena atas dasar inilah Majelis Hakim dapat menyimpulkan/memperoleh fakta-fakta hukum yang menjadi dasar Majelis Hakim dalam mengambil keputusan. Bagaimana mungkin dapat diperoleh fakta hukum sedangkan alat buktinya tidak dipertimbangkan

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

### 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

hukum pembuktian sehingga putusan ini harus dibatalkan;

Selanjutnya sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang kaedah hukumnya menentukan bahwa petitum/tuntutan “ganti rugi uang” yang diajukan Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materil yang dideritanya tersebut, tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja, tanpa pembuktian tersebut maka hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materil tersebut (baca, Kaedah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971);

5. Bahwa dalam putusannya pada halaman 25 sampai 26 Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa terhadap bukti Tergugat bertanda T-1 ternyata ada dilampirkan sket gambar ukuran dan letak rumah perumahan yang mana terhadap sket gambar ukuran dan letak rumah perumahan tersebut tidak ada dilampirkan dalam bukti Penggugat bertanda bukti P-1”;

“Menimbang, bahwa terkait mengenai benar tidaknya pada saat pembuatan dan penandatanganan surat perjanjian ada ikut disepakatinya mengenai sket atau gambar baik mengenai ukuran maupun letak rumah perumahan tersebut, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan hanya berpatokan terhadap isi dari perjanjian yang disepakati dan ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat”;

Bahwa pertimbangan hukum *a quo* tersebut adalah merupakan pertimbangan yang tidak lengkap, tidak cermat dan tidak teliti serta akurat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai dengan Berita Acara Sidang pada halaman 41 saksi Penggugat Ade Migona Syahril menerangkan bahwa “saksi pernah melihat sket gambar perumahan, betul sket gambar rumah T.1;
2. Bahwa sesuai Berita Acara Sidang pada halaman 48 saksi Tergugat H. Ismail Idris menerangkan bahwa “rumah yang dibuat oleh Penggugat tidak sesuai dengan sket gambar yang ada pada surat perjanjian, kerugian Tergugat kira-kira Rp500.000.000,00. Perumahan ternyata tidak sesuai dengan sket gambar;
3. Bahwa pada hari Senin, 24 Agustus 2015 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan tempat lokasi perumahan sesuai dengan Berita Acara Sidang halaman 51-52 terdapat “sket gambar”;

Dari sket gambar yang terdapat dalam berita acara sidang halaman 51-52 dapat dibaca bahwa antara rumah nomor 2 dan 3 terdapat jalan;

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

### 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 (lihat T-1. Sket gambar letak rumah tersebut);

Dengan kata lain dengan melihat Berita Acara Sidang halaman 51 dan 52, antara rumah nomor 2 dan 3 tidak ada diperjanjkan antara Penggugat dengan Tergugat dibangun jalan;

Bahwa jalan yang telah dibangun/dibuat oleh Penggugat tersebut adalah merupakan kehendak dan inisiatif Penggugat sendiri tanpa izin dari Tergugat;

Bahwa jalan yang telah dibangun/dibuat Penggugat tersebut telah mengurangi ukuran dan luas tanah Penggugat, akibatnya di atas tanah Penggugat tersebut tidak dapat dibangun rumah perumahan sebanyak 28 (dua puluh delapan) unit dan ruko sebanyak 6 (enam) unit, seperti apa yang telah diperjanjkan antara Penggugat dengan Tergugat;

Berdasarkan fakta tersebut di atas bahwa sesuai dengan Berita Acara Sidang halaman 51 dan 52 yang merupakan hasil sidang setempat bahwa antara rumah Nomor 2 dan 3 telah dibangun jalan oleh pihak Tergugat tanpa ada izin dari Tergugat dan tidak ada pula diperjanjkan untuk dibangun jalan antara rumah Nomor 2 dan telah melakukan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana apa yang diperijinkan, dalam hal ini Penggugat telah melaksanakan Wanprestasi, sesuai dengan pendapat Prof. R. Subekti, S.H., sebagaimana yang telah dikutip oleh Majelis Hakim yang termuat dalam putusan halaman 21 “melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjkan”;

Hal tersebut sesuai dengan Hendri Rahardjo yang menyatakan bahwa “Bentuk dari wanprestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya” (baca, Hukum Perjanjian di Indonesia, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, halaman 80 sampai 81);

Bahwa berdasarkan fakta persidangan tersebut di atas bahwa Penggugat telah melaksanakan perjanjian dengan itikad tidak baik. Menurut Prof. Subekti, “semua perjanjian itu harus dilakukan itikad baik, itikad baik berarti kejujuran atau bersih (baca, Prof. Subekti. Hukum Perjanjian, Cetakan XI, Intermasa, Jakarta, 1987, halaman 41);

Jadi, apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *a quo* adalah merupakan pertimbangan yang tidak lengkap dan memihak, pertimbangan yang demikian harus dibatalkan hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menentukan bahwa “putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai berikut:

Bahwa “Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “wanprestasi” menurut Prof. R. Subekti, S.H., adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikkannya tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan”;

Bahwa pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan yang tidak cermat dan menyesatkan karena dikutip dari sumber yang tidak jelas, karena judul buku, halaman buku, nama penerbit dan tahun penerbitan tidak disebutkan dengan jelas;

Dengan fakta tersebut maka putusan tersebut haruslah dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap Penggugat dengan memutus secara sepihak Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan tanggal 28 November 2010 antara Penggugat dan Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan harus dibayar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Dr. H. NASRUL KADIR tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

### 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 kasasi dari Pemohon Kasasi **Dr. H. NASRUL KADIR**

tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 2 Agustus 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- |                             |           |                   |
|-----------------------------|-----------|-------------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp        | 6.000,00          |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp        | 5.000,00          |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp</u> | <u>489.000,00</u> |
| Jumlah .....                | Rp        | 500.000,00        |

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

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Kantor Mahkamah Agung, Gedung Mahkamah Agung, Jl. Kertajaya No. 1, Jakarta Selatan 12130

putusan.mahkamahagung.go.id NIP. 196103131988031003

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 1138 K/Pdt/2016

**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 18