



PUTUSAN

Nomor 2353 K/Pdt/2020

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

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

NASRIAL, beralamat di Jalan Tengku Bey Utama Indah Nomor 58 RT 02, RW 02, Kelurahan Air Dingin, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuherman, S.H., M.H., Advokat beralamat di Jalan Bukit Barisan, Depan Masjid Rauhdatus Shalihin, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **NAHASOM TAMBUNAN**,
2. **TINORMA SIMANJUNTAK**, keduanya beralamat di Jalan Jauhari Nomor 8A RT 03, RW 08, Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU**, berkedudukan di Jalan Pepaya Nomor 04 Kelurahan Jadirejo, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 9 Hal. Put. Nomor 2353 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Nomor 26 Notaris Benizon, S.H., tanggal 14 Juni 2007 tentang Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bagian, dan Akta Nomor 49 Notaris Benizon, S.H., tanggal 24 Juni 2008 tentang addendum perjanjian pembangunan rumah dan penentuan bagian;
4. Menyatakan secara hukum Akta Nomor 26 Notaris Benizon, S.H., tanggal 14 Juni 2007 tentang pembangunan rumah dan penentuan bagian dan Akta Nomor 49 Notaris Benizon, S.H., tanggal 24 Juni 2008 tentang addendum perjanjian pembangunan rumah dan penentuan bagian, batal demi hukum karena perjanjian telah lewat waktu;
5. Menyatakan secara hukum sah dan berharga terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut;
6. Menghukum Tergugat membayar kewajiban pokok berupa uang yang belum diserahkan kepada Penggugat yaitu sebesar Rp460.000.000,00 (empat ratus enam puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil yaitu:
 - Kerugian Materiil:

Bunga atas keterlambatan Tergugat menyerahkan bagian hak Penggugat sebesar 12% pertahun terhitung semenjak 24 September 2010 sampai diajukannya gugatan ini yaitu: 8,1 tahun x 12% (bunga) x Rp460.000.000,00 (kewajiban pokok) = Rp447.120.000,00 (empat ratus empat puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah);
Jadi kerugian materiil adalah = Rp460.000.000,00 (kewajiban pokok) + Rp447.120.000,00 = Rp907.120.000,00 (sembilan ratus tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah);
 - Kerugian Immateriil:

Uang pokok sebesar Rp460.000.000,00 + bunga deposito pada bank rata-rata 7% (tujuh persen) pertahun sebesar Rp460.000.000,00 x

Halaman 2 dari 9 Hal. Put. Nomor 2353 KIPdt/2020



7% x 8,1 tahun, yaitu sebesar Rp260.820.000,00 (dua ratus enam puluh juta delapan ratus dua puluh rupiah);

bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang Penggugat derita akibat perbuatan wanprestasi/ingkar janji Tergugat adalah sebesar Rp460.000.000,00 (uang kewajiban pokok) + Rp447.120.000,00 (bunga keterlambatan pembayaran uang pokok 12% x 8,1 tahun) + Rp260.820.000,00 (bunga deposito 7% x 8,1 tahun) = Rp1.167.940.000,00 (satu miliar seratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.167.940.000,00 (satu miliar seratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru sampai dibayarnya secara tunai dan sekaligus kerugian tersebut;
9. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah seluas 4.260 m² (empat ribu dua ratus enam puluh ribu meter persegi) yang tidak termasuk dalam site plan perjanjian pembangunan dan penentuan bagian dan sekaligus membaliknamakan sertifikat hak miliknya ke atas nama Penggugat;
10. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali 20 (dua puluh) kapling tanah yang belum dibangun oleh Tergugat sesuai dengan site plan perjanjian pembangunan dan penentuan bagian dan sekaligus membaliknamakan sertifikat hak miliknya ke atas nama Penggugat;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari atas kelalaian/ keterlambatan menjalankan putusan ini semenjak putusan ini sudah berkekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan putusan perkara ini untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kaksasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau:

Setidak-tidaknya apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;
2. Bahwa Penggugat tidak melaksanakan perjanjian;
3. Gugatan Penggugat kabur tidak jelas (*exceptie obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 264/Pdt.G/2018/PN Pbr., tanggal 20 Mei 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Nomor 26 Notaris Benizon, S.H., tanggal 14 Juni 2007 tentang pembangunan rumah dan penentuan bagian, dan Akta Nomor 49 Notaris Benizon, S.H., tanggal 24 Juni 2008 tentang Addendum Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bagian;
4. Menghukum Tergugat membayar kewajiban pokok berupa uang yang belum diserahkan kepada Penggugat yaitu sebesar Rp460.000.000,00 (empat ratus enam puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah seluas 4.260 m² (empat ribu dua ratus enam puluh ribu meter persegi) yang tidak termasuk dalam site plan perjanjian pembangunan dan penentuan

Halaman 4 dari 9 Hal. Put. Nomor 2353 KIPdt/2020

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)



bagian dan sekaligus membaliknamakan sertifikat hak miliknya ke atas nama Penggugat;

6. Menghukum Tergugat menyerahkan kepada Penggugat berupa:
 - Uang sejumlah Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah);
 - 10 (sepuluh) kavling yaitu yaitu Blok C bagian sebelah Barat 2 kavling, Blok A di sebelah Barat 3 (tiga) Kavling, Blok A.8, B.11, H.9, H.10 dan H.5, beserta sertifikat Hak Miliknya dan sekaligus membaliknamakan sertifikat hak miliknya tersebut ke atas nama Penggugat;
 - Sertifikat Hak Milik Kavling Blok H.3 dan H.4 untuk diselesaikan oleh Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.036.000,00 (dua juta tiga puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 156/PDT/2019/PT PBR., tanggal 16 September 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Oktober 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Oktober 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 264/Pdt.G/2018/PN Pbr., *juncto* Nomor 156/PDT/2019/PT PBR., yang dibuat oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut pada tanggal 29 Oktober 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 29 Oktober 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 156/PDT/2019/PT PBR., tanggal 16 September 2019;

Mengadili sendiri

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Majelis Kasasi Mahkamah Agung RI berpendapat lain mohon putusan yang sedil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat

Halaman 6 dari 9 Hal. Put. Nomor 2353 KIPdt/2020

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)



dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tertanggal 29 Oktober 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat tidak menyerahkan bagian Penggugat sesuai dengan kesepakatan dalam Akta Nomor 26 tanggal 14 Juni 2007 tentang Pembangunan Rumah dan Penentuan Bagian, serta Akta Nomor 49 tanggal 24 Juni 2008 tentang Addendum Perjanjian Pembangunan Rumah dan Kesepakatan Damai antara Penggugat dan Tergugat tanggal 1 April 2016 sehingga telah tepat Tergugat telah ingkar janji kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NASRIAL tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NASRIAL** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 7 Oktober 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H.,

M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 8 dari 9 Hal. Put. Nomor 2353 KIPdt/2020

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

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 Hal. Put. Nomor 2353 KIPdt/2020

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)