



**P U T U S A N**  
**Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MADE ARI WIBAWA S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan WR.

Supratman Nomor 297, Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MHD. A. Raja Nasution, S.H., Amalia Rani, S.H. dan R.A.A Sri Laksmidewi, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Danau Poso No. 107 Sanur, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Januari 2021 dibawah Nomor: 6/SK/2021/PN Srp, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**1. I WAYAN BUDI ARSANA**, bertempat tinggal di Dusun Bokong, Desa Sampalan Klod, Kec. Dawan, Kab. Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. I KOMANG JULIARTA**, bertempat tinggal di Dusun Ulunsui, Desa Sampalan Klod, Kec. Dawan, Kab. Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**3. KADEK DARMA PUTRA DWIYADNYA**, bertempat tinggal di Jalan Rama, Dusun Patas, Desa Gunaksa, Kec. Dawan, Kab. Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III; Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Kadek Agus Mulyawan, S.H, M.H., Advokat, beralamat di Jalan Mekar Blok D1 No. 30, Pemogan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 18 Maret 2021 dibawah Nomor: 50/SK/2021/PN Srp;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 22 Desember 2020 dalam Register Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 26 Mei 2015 PARA TERGUGAT datang ke Kantor PENGUGAT yang berada di Jl. Nakula Nomor 8, Semarang, Klungkung (Kantor Notaris Made Ari Wibawa SH.,Mkn) untuk melakukan transaksi terhadap sebidang tanah;
2. Bahwa tanah yang akan ditransaksikan di kantor PENGUGAT tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 1655, dengan luas 600M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) atas nama Ni Luh Komang Nilawathi (Pihak Penjual) yang terletak di kelurahan Semarang Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung;
3. Bahwa terhadap transaksi bidang tanah tersebut disepakati harganya adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian dituangkan dalam "Surat Pernyataan" antara Pihak Pembeli (PARA TERGUGAT) dengan Penjual (Ni Luh Komang Nilawathi) yang pada intinya menyatakan PARA TERGUGAT (Pihak Pembeli) melakukan Down Payment (DP) sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan akan melakukan pelunasan terhadap sisa pembelian sebidang tanah pada tanggal 4 Juni 2015;
4. Bahwa kemudian apabila PARA TERGUGAT tidak melunasi pembayaran pada tanggal 4 Juni 2015, maka sesuai kesepakatan para pihak, Down Payment yang telah dibayarkan PARA TERGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) menjadi milik Ni Luh Komang Lilawati (PENJUAL) sementara sisanya sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada PARA TERGUGAT;
5. Bahwa maksud dan tujuan PARA TERGUGAT membeli sebidang tanah dari Ni Komang Nilawathi (Pihak Penjual) tersebut adalah akan dijadikan proyek kavlingan dan akan dipecah menjadi 5 (lima) bagian sesuai dengan sket gambar kavlingan yang ada dan selanjutnya akan dijual kepada calon-calon pembeli oleh PARA TERGUGAT;
6. Bahwa PARA TERGUGAT akan membayar segala biaya-biaya Notaris termasuk Fee Notaris dan Pajak Penjual atas tanah tersebut kepada PENGUGAT selaku Notaris yang memproses jual beli tersebut;

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada saat perjanjian tersebut jatuh tempo pada tanggal 04 Juni 2015, ternyata PARA TERGUGAT tidak mampu melunasinya justru melakukan pinjaman kepada BPR Hari Depan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk melakukan pembayaran terhadap pembelian bidang tanah tersebut kepada Pihak Penjual;
8. Bahwa pinjaman tersebut disetujui oleh Pihak Bank BPR Hari Depan dan kemudian diproses pencairannya dengan Agunan sertifikat Hak Milik Nomor 1655 seluas 600 M<sup>2</sup> atas nama Ni Luh Komang Nilawathi;
9. Bahwa kemudian PARA TERGUGAT mengalami kesulitan melunasi pinjaman tersebut, kemudian PARA TERGUGAT meminta bantuan PENGGUGAT selaku Notaris untuk dicarikan solusinya dan juga berupaya melakukan negosiasi kepada Pihak Bank BPR Hari Depan agar Sertifikat yang dijadikan Agunan tersebut bisa dilakukan pemecahan menjadi 5 (lima) bagian terlebih dahulu dan nantinya bidang-bidang tanah tersebut bisa dijual oleh PARA TERGUGAT dan hasilnya akan digunakan untuk pembayaran kredit dan turun plafon di Bank BPR Hari Depan;
10. Bahwa oleh karena PENGGUGAT selaku Notaris memiliki hubungan baik dengan Pihak Bank BPR Hari Depan, PENGGUGAT membantu proses negosiasi tersebut, kemudian Pihak Bank BPR Hari Depan menyetujui permohonan PARA TERGUGAT tersebut dan memberikan izin kepada PENGGUGAT selaku Notaris untuk memproses pemecahan sertifikat tersebut;
11. Bahwa kemudian PENGGUGAT selaku Notaris memproses Sertifikat tersebut agar dipecah menjadi 5 (lima) bagian. Setelah dilakukan proses Pemecahan Tanah Kavling tersebut dan PARA TERGUGAT telah mempunyai 5 (lima) orang calon Pembeli yang diantaranya adalah:
  - Pembeli I : I Gede Putra Arimbawa (1 bidang tanah seluas 87 M<sup>2</sup>) dengan harga jual sebesar Rp. 230.000.000,-
  - Pembeli II : Ni Made Sunarti (1 bidang tanah seluas 80 M<sup>2</sup> dengan harga jual sebesar Rp. 230.000.000,-
  - Pembeli III : Ketut Wirawan (1 bidang tanah seluas 89 M<sup>2</sup>), dengan harga jual sebesar Rp. 225.000.000,-
  - Pembeli IV : I Nengah Ardika (2 bidang tanah masing-masing seluas 87 M<sup>2</sup>); dengan harga jual sebesar Rp. 440.000.000,-
12. Bahwa dari keempat Pembeli tersebut, ada beberapa yang telah membayarkan sejumlah uang, langsung dan tunai yang totalnya sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT I, kemudian TERGUGAT I melakukan turun Plafon di BPR Hari Depan sebesar Rp. 350.000.000,-. Sehingga sisa kredit TERGUGAT saat itu adalah sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa kemudian Para Pembeli lainnya yaitu Ni Made Sunarti, Ketut Wirawan dan Nengah Ardika melakukan pembelian tanah tersebut dengan cara pinjaman di Koperasi Asia Raya dan Bank BPD Bali, sehingga harus menunggu proses pencairan kredit terlebih dahulu untuk melakukan pembayaran terhadap pembelian bidang tanah tersebut;
14. Bahwa kredit tersebut mendapat persetujuan Pihak Koperasi dan Bank BPD Bali yang apabila diakumulasi total ketiganya adalah sebesar Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) dan sesuai prosedur Koperasi dan Bank pada saat itu, pencairan dana kredit tersebut harus masuk ke dalam Rekening Pihak Penjual dan/atau Pemilik Tanah (TERGUGAT I) karena peruntukannya untuk pembayaran terhadap pembelian sebidang tanah;
15. Bahwa saat itu PENGGUGAT telah mengingatkan kepada TERGUGAT I untuk hasil penjualan tanah yang masuk rekening TERGUGAT I tersebut, segera digunakan untuk membayar pelunasan hutang di BPR Hari Depan yaitu sebesar RP. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) beserta dengan bunganya agar status tanah tersebut tidak lagi menjadi Agunan di BPR Hari Depan dan pada saat itu pun TERGUGAT I menyanggupi;
16. Bahwa seiring berjalannya waktu ternyata TERGUGAT I tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang tersebut di BPR Hari Depan yang berakibat menjadi persoalan hukum kepada calon-calon Pembeli yang telah membayar lunas kepada PARA TERGUGAT;
17. Bahwa PENGGUGAT juga telah melakukan pendekatan-pendekatan terhadap PARA TERGUGAT untuk menyelesaikan persoalan tersebut secara musyawarah, dan pada saat itu PARA TERGUGAT mengatakan telah menggunakan uang pencairan kredit tersebut untuk membeli sebidang tanah baru untuk dikavling, namun proses transaksinya tidak dilakukan di Kantor PENGGUGAT. Jelas Perbuatan PARA TERGUGAT tersebut adalah perbuatan tidak beritikad baik dan tidak patut karena sudah ditolong PENGGUGAT terhadap masalah PARA TERGUGAT;
18. Bahwa PARA TERGUGAT meminta bantuan kepada PENGGUGAT untuk mencari solusi terhadap persoalan dengan BPR Hari Depan untuk melakukan pelunasan sisa hutang tersebut dan menjanjikan kepada PENGGUGAT bahwa PARA TERGUGAT akan memberikan imbalan keuntungan dari hasil Pembelian Tanah Kavling yang baru tersebut serta sanggup untuk membantu melakukan pembayaran bunga kredit di BPR Hari Depan tersebut;
19. Bahwa lagi-lagi dengan itikad baik PENGGUGAT berusaha membantu PARA TERGUGAT untuk menyelesaikan pelunasan hutangnya di BPR Hari

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Depan. Kemudian disepakati oleh Pihak BPR Hari Depan bahwa PENGUGAT menalangi pinjaman PARA TERGUGAT tersebut dan melakukan pinjaman di BPR Hari DEPAN sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana sisa hutang dari PARA TERGUGAT tersebut dengan jaminan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik PENGUGAT;

20. Bahwa setelah dilakukan pencairan kredit, PENGUGAT melunasi sisa hutang dari PARA TERGUGAT di Bank BPR Hari Depan tersebut dan setelah hutang tersebut lunas, kemudian Pihak BPR Hari Depan mengembalikan jaminan sertifikat tanah yang sudah ada para pembelinya tersebut kepada PARA TERGUGAT dan diserahkan kepada PENGUGAT untuk dilakukan proses balik nama;
21. Bahwa setelah persoalan PARA TERGUGAT tersebut selesai, PENGUGAT dan PARA TERGUGAT membuat perjanjian untuk mengembalikan uang PENGUGAT yang dilakukan sebagaimana termin dalam "Surat Pernyataan" tertanggal 5 Juli 2018. Tapi sampai dengan gugatan ini diajukan, PARA TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana isi perjanjian tersebut, meskipun sudah dilakukan pembicaraan langsung, pemberitahuan tertulis dan juga SOMASI. Tidak ada itikad baik PARA TERGUGAT untuk melunasi utang piutang tersebut kepada PENGUGAT;
22. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, PENGUGAT masih tetap melakukan pembayaran Bunga kepada BPR Hari Depan;
23. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang sudah berkali-kali ditolong oleh PENGUGAT namun sampai dengan diajukannya gugatan aquo tidak juga mengembalikan uang PENGUGAT beserta kerugiannya, jelas hal ini juga bertentangan dengan azas kemanusiaan, keadilan, kepatutan dan moral yang dijunjung tinggi oleh manusia yang beradab, karenanya PENGUGAT sebagai pihak yang dirugikan.

Sebagaimana pendapat Mantan Hakim Agung RI, Bismar Siregar, dalam bukunya; Catatan Bijak, Membela Kebenaran Menegakkan Keadilan, Hal. 103, Penerbit PT. Remaja Rosdakarya; *"Bukankah "kemanusiaan" itu tercantum dalam Sila Kedua Pancasila? Mengenyampingkan dan mengabaikan kemanusiaan hanya karena ingin menegakkan peraturan, hemat saya ungkapan itu sungguh bertentangan dengan TAP MPRS seperti yang dikutip di awal tadi. Apakah yang demikian itu tidak termasuk perbuatan mengkhianati Pancasila."*

Halaman 5 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp





Lebih lanjut, menurut Jeremias Lemek, SH., (Mencari Keadilan, Pandangan Kritis Terhadap Penegakan Hukum di Indonesia, Hal. 25, Penerbit Galangpress, Tahun 2007); *"Keadilan itu berhubungan dengan hati nurani, bukan soal defenisi dan juga bukan soal formal-formalan. Ia sangat berhubungan erat dengan praksis kehidupan sehari-hari"*;

24. Bahkan Mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Bagir Manan, mengatakan: *"Antara keadilan prosedural dan keadilan substansial haruslah berjalan beriringan. Ketika keadilan substansial ingin dicapai tapi terkendala keadilan prosedural maka Hakim harus bisa melakukan terobosan hukum supaya tidak melukai keadilan procedural."*
25. Dengan demikian, jelas bahwa PARA TERGUGAT telah Wanprestasi (Ingkar Janji) atas Perjanjian yang tertuang dalam "Surat Pernyataan" tertanggal 5 Juli 2018 kepada PENGGUGAT karena tidak melakukan apa yang telah disanggupinya yaitu melakukan pembayaran utang sesuai dengan termin pembayaran beserta dengan bunga Bank kepada PENGGUGAT dan perbuatan PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;
26. Bahwa Perikatan menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah (Kutipan): *"Tiap-tiap Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu"* ;
27. Bahwa Sarwono, S.H., M.Hum. memberikan pengertian kalimat *"untuk memberikan sesuatu"* dalam suatu perikatan merupakan kewajiban pihak yang berutang (debitur) yaitu untuk memenuhi prestasi yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian yang telah mereka buat atas kesepakatan bersama. (Lihat Sarwono, S.H., M.Hum., Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik, Cetakan Pertama, 2011, hal 304);
28. Bahwa Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", Cetakan XII, Penerbit Intermasa, 1990, halaman 45, menyatakan (Kutipan): *"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:*
- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
  - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;*
  - c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;*
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya."*



PENGGUGAT BERHAK ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN DENGAN  
DISERTAI PENGgantian BIAYA, RUGI DAN BUNGA  
OLEH PARA TERGUGAT.

29. Oleh karena perbuatan PARA TERGUGAT yang melanggar Perjanjian tersebut, berakibat dituntut telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji), karenanya PARA TERGUGAT berkewajiban mengganti biaya, rugi, dan bunga, sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Pasal 1243 KUH Perdata (Kutian) :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikan perikatannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

30. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata menyebutkan sebagai berikut :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”.

29. Bahwa Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, untuk itu wajar PENGGUGAT menuntut haknya atas Pembatalan “Surat Pernyataan” tertanggal 5 Juli 2018 sejak PARA TERGUGAT tidak melaksanakan pembayaran sesuai Perjanjian tersebut disertai Penggantian atas biaya, kerugian dan bunga, secara tunai dan seketika atas:

1. Biaya, yang terdiri dari :
  - PARA TERGUGAT membayarkan kewajiban kepada PENGGUGAT yang sampai dengan gugatan aquo diajukan tidak pernah dilakukan pembayaran oleh PARA TERGUGAT ditambah dengan bunga Bank yang dibayarkan oleh PENGGUGAT setiap bulannya mulai dari Bulan Juli tahun 2018 sampai dengan Desember tahun 2020 (yang terus berjalan (dibayar) dan akan terus ditagih sampai dilakukan pelunasan dengan rincian sebagai berikut;  
Rp. 650.000.000,- (Utang Pokok) + Rp. 78.000.000,- (Bunga yang dibayarkan dari Bulan Juli s/d Desember tahun 2018) + Rp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

136.500.000,- (bunga yang dibayarkan dari Bulan Januari s/d Desember tahun 2019) + Rp. 136.500.000,- (bunga yang dibayarkan dari Bulan Januari s/d Desember tahun 2020) = Rp. 1.001.000.000,- (satu milyar satu juta rupiah).

- Biaya Peralihan Hak di Bank BPR Hari Depan terkait dengan Agunan PENGUGAT adalah sebesar Rp. 24.087.500,- (dua puluh empat juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).
- Bahwa karena PARA TERGUGAT tidak mau melakukan pembayaran tersebut secara baik-baik, maka dengan terpaksa PENGUGAT menempuh jalur hukum dan menggunakan jasa Pengacara yang tentunya membutuhkan biaya, sehingga sudah seharusnya PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi atas Biaya Jasa Pengacara yang dikeluarkan oleh PENGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat dalam Pasal 21 ayat (1).

2. Kerugian, terdiri dari :

- Hilangnya Potensi Keuntungan, yang apabila tidak ada persoalan aquo uang tersebut dapat digunakan sebagai Investasi PENGUGAT untuk membeli sebidang Tanah yang luasnya sekitar 26,9 Are dengan harga Rp. 35.000.000/Are dengan total sebesar Rp. 941.500.000.

Kemudian di Kavling menjadi beberapa bagian dengan rincian harga jual per kavling sebagai berikut:

Rp. 70.000.000/Are x 26,9 Are = Rp. 1.652.000.000

Dipotong Biaya-biaya :

Pajak BPHTB : Rp. 82.600.000

Pajak PPH : Rp. 41.300.000

Pembelian Tanah : Rp. 941.500.000

Total +  
Rp. 1.065.400.000,-

Jadi potensi keuntungannya adalah:

Rp 1.652.000.000 – Rp 1.065.400.000,- = Rp. 586.600.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah).

- Kerugian atas hilangnya penghasilan (pendapatan), yaitu apabila tidak ada persoalan dengan PARA TERGUGAT, BPR Hari Depan adalah Klien tetap dari PENGUGAT yang apabila di rata-rata setiap bulannya memperoleh pendapatan dari Bank BPR Hari Depan adalah sebesar Rp. 5.000.000/per bulan (sejak Bulan Juli tahun 2018 s/d Bulan Desember 2020) selama 2,5 tahun adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fee Notaris yang tidak dibayar oleh PARA TERGUGAT terhadap transaksi yang dilakukan di Kantor PENGUGAT adalah sebesar Rp. 46.700.000,- (empat puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah).
3. Bunga yakni perolehan bunga dari tabungan investasi, yang diperhitungkan dari nilai nominal pendapatan per tahun dari Bank BPR Hari Depan dan meletakkan dananya pada tabungan investasi, terhitung sejak bulan Juli 2018 sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, yakni bulan Desember 2020 sebesar Rp. 32.353.920 (tiga puluh dua juta tiga ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Tahun	Pokok Uang	Akumulasi Pokok Uang	Bunga Investasi 12%/tahun	Total Dana Pokok + Bunga
Juli s/d Desember 2018	30.000.000		1.800.000	31.800.000
Januari s/d Desember 2019	60.000.000	91.800.000	11.016.000	102.816.000
Januari s/d Desember 2020	60.000.000	162.816.000	19.537.920	<b>182.353.920</b>
<b>TOTAL BUNGA INVESTASI</b>	<b>150.000.000</b>		<b>32.353.920</b>	

Catatan :

- Akumulasi pokok uang adalah penambahan nilai pokok uang ditambahkan dengan uang yang diperoleh dari hasil potensi penghasilan bulanan.
- Total dana pokok + bunga adalah total dari pokok uang ditambahkan dengan bunga investasi yang diperoleh tahun berjalan.
- Keuntungan atas bunga investasi yang diperoleh diperhitungkan secara rata-rata, yakni sebesar 12% (dua belas persen)/tahun, dihitung dari akumulasi nilai pokok uang dikalikan besaran bunga periode berjalan, atau dengan perhitungan bunga sebagai berikut :

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



- a. Periode Juli sampai Desember 2018, selama 6 bulan, bunga sebesar 6%;
- b. Periode Januari sampai Desember 2019, selama 12 bulan, bunga sebesar 12%;
- c. Periode Januari sampai Desember 2020, selama 12 bulan, bunga sebesar 12%;

**Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, total kerugian yang PENGUGAT mintakan kepada PARA TERGUGAT sebesar Total biaya, rugi dan bunga adalah sejumlah Rp. 2,040,741,420,- (dua milyar empat puluh juta tujuh ratus empat puluh satu ribu empat ratus dua puluh rupiah) dengan rincian sebagai berikut:**

Pembayaran Perjanjian pokok dan bunga bank	Rp. 1.001.000.000,-
Biaya Peralihan Hak terhadap Agunan di Bank BPR Hari Depan	Rp. 24.087.500,-
Biaya Jasa Pengacara	Rp. 200.000.000,-
Potensi penjualan kavling tanah	Rp. 586.600.000,-
Potensi pendapatan Bulanan	Rp. 150.000.000,-
Fee Notaris	Rp. 46.700.000,-
Bunga, dari Investasi	Rp. 32.353.920,-
<b>TOTAL BIAYA, RUGI DAN BUNGA</b>	<b>Rp. 2.139.741.420,-</b>

31. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT sebagai pihak yang mampu bertindak dan bertanggung jawab secara hukum, maka harus dibebani kewajiban secara hukum atas perbuatan wanprestasinya (ingkar janji) yang mengakibatkan kerugian pada PENGUGAT;
32. Bahwa untuk menjamin PARA TERGUGAT melaksanakan kewajibannya sesuai dengan tuntutan dari PENGUGAT, mengingat sampai dengan saat ini tidak ada itikad baik dari PARA TERGUGAT untuk melakukan kewajibannya melakukan pembayaran utang sejak Surat Pernyataan tersebut dibuat, maka cukup beralasan bagi PENGUGAT memohonkan



kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

- Sebidang tanah dan bangunan rumah dan/atau Sertifikat Hak Miliknya yang beralamat di Desa Sampalan Klod, Dusun Bokong, dengan luas 900 M<sup>2</sup>;
  - 2 (dua) bidang sawah di Desa Gunaksa seluas 900 M<sup>2</sup> dan 1500 M<sup>2</sup> atas nama I Wayan Budiarsana;
  - Sebidang Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1004 Desa Sampalan Klod Kangin, dengan luas 200M<sup>2</sup> atas nama I Komang Juliarta;
  - Sebidang tanah dan bangunan yang ditempati oleh TERGUGAT III di alamat Jalan Rama, Dusun Patas, Desa Gunaksa, Kec. Dawan – Klungkung; serta aset PARA TERGUGAT lainnya yang akan PENGGUGAT susulkan kemudian;
- Apabila jaminan-jaminan tersebut tidak mencukupi maka aset-aset lainnya milik PARA TERGUGAT akan disusulkan kemudian;

33. Bahwa apabila PARA TERGUGAT lalai mematuhi isi Putusan ini, maka adalah wajar sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari secara tunai dan seketika sampai dilakukannya kewajiban tersebut;
34. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didukung dan didasarkan oleh bukti-bukti otentik yang berdasarkan hukum dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka berdasarkan Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* (RBG) dan 180 ayat (1) HIR, PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara aquo, agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
35. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo secara tanggung renteng.

Berdasarkan hal-hal ini tersebut di atas serta bukti-bukti yang sepatutnya diakui kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Yang Mulia Majelis Hakim Perkara aquo, berkenan menerima, memeriksa dan mengadili Gugatan Wanprestasi ini, sekaligus memberikan putusan yang Amarnya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan sebidang tanah dan bangunan rumah dan/atau Sertifikat Hak Miliknya yang beralamat di Desa Sampalan Klod, Dusun Bokong, dengan luas 900 M<sup>2</sup>, 2 (dua) bidang sawah di Desa Gunaksa seluas 900 M<sup>2</sup> dan 1500 M<sup>2</sup> atas nama I Wayan Budiarsana, Sebidang Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1004 Desa Sampalan Klod Kangin, dengan luas 200M<sup>2</sup> atas nama I Komang Juliarta dan Sebidang tanah dan bangunan yang ditempati oleh TERGUGAT III di alamat Jalan Rama, Dusun Patas, Desa Gunaksa, Kec. Dawan - Klungkung;
2. Bahwa agar Putusan Provisi ini dapat dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT secara suka rela, adalah wajar terhadap PARA TERGUGAT dihukum membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila TERGUGAT lalai mematuhi isi Putusan Provisi ini sampai PARA TERGUGAT mematuhi putusan ini.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" sah dan mengikat Para Pihak;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah Wanprestasi atas "Surat Pernyataan" tertanggal 5 Juli 2018 dan telah Jatuh Tempo Pembayaran;
4. Menyatakan Hukum atas Pembatalan hubungan hukum "Surat Pernyataan" tertanggal 5 Juli 2018 sejak PARA TERGUGAT tidak melaksanakan pembayaran sesuai perjanjian tersebut disertai dengan Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya, kerugian dan bunga secara tunai dan seketika atas:
  - a. PARA TERGUGAT membayarkan kewajiban sebagaimana "Surat Pernyataan" tertanggal 5 Juli 2018 disertai dengan Bunga Bank di BPR Hari Depan yang dibayar oleh PENGUGAT adalah sebesar Rp. 1.001.000.000,- (satu milyar satu juta rupiah);
  - b. Biaya Peralihan Hak di Bank BPR Hari Depan terkait dengan Agunan PENGUGAT adalah sebesar Rp. 24.087.500,- (dua puluh empat juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
  - c. Biaya Jasa Pengacara sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
  - d. Membayar kerugian, yaitu potensi keuntungan penjualan Kavling Tanah oleh PENGUGAT sebesar Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah);

Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Membayar kerugian, atas hilangnya potensi pendapatan PENGUGAT selaku Notaris pada Bank BPR Hari Depan yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
  - f. Membayar biaya-biaya Notaris saat melakukan transaksi di kantor PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 46.700.000,- (empat puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah);
  - g. Bunga yakni perolehan bunga dari tabungan investasi, yang diperhitungkan dari nilai nominal pendapatan per tahun dari Bank BPR Hari Depan dan meletakkan dananya pada tabungan investasi, terhitung sejak bulan Juli 2018 sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, yakni bulan Desember 2020 sebesar Rp. 32.353.920,- (tiga puluh dua juta tiga ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh rupiah).
- Dengan demikian, total ganti rugi yang PENGUGAT mintakan kepada PARA TERGUGAT adalah sebesar Total biaya, kerugian dan bunga, yakni sejumlah Rp. 2.040.741.420,- (dua miliar empat puluh juta tujuh ratus empat puluh satu ribu empat ratus dua puluh rupiah).
5. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) dalam perkara aquo terhadap:
    - Sebidang tanah dan bangunan rumah dan/atau Sertifikat Hak Miliknya yang beralamat di Desa Sampalan Klod, Dusun Bokong, dengan luas 900 M<sup>2</sup>;
    - 2 (dua) bidang sawah di Desa Gunaksa seluas 900 M<sup>2</sup> dan 1500 M<sup>2</sup> atas nama I Wayan Budiarsana;
    - Sebidang Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1004 Desa Sampalan Klod Kangin, dengan luas 200M<sup>2</sup> atas nama I Komang Juliarta;
    - Sebidang tanah dan bangunan yang ditempati oleh TERGUGAT III di alamat Jalan Rama, Dusun Patas, Desa Gunaksa, Kec. Dawan – Klungkung;
  6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari secara tunai dan seketika, apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi Putusan ini, terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*) secara tanggung renteng sampai dilakukannya kewajiban tersebut;
  7. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun PARA TERGUGAT mengajukan perlawanan verzet, Banding dan Kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*);

Halaman 13 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng.

## Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut dan Para Tergugat menghadap sendiri di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya mengalami perubahan sebagaimana termuat dalam putusan;

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

1. Bahwa memang benar kami pada tanggal 26 Mei 2015 Para Tergugat datang ke kantor Pengugat yang berada di Jl. Nakula No.8, Semarang, Klungkung (Kantor Notaris Made Ari Wibawa SH., MKn.) untuk melakukan transaksi terhadap sebidang tanah.
2. Bahwa memang benar tanah yang ditransaksikan di kantor Penggugat tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No.1655, dengan luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) atas nama Ni Luh Komang Nilawathi (pihak penjual) yang terletak di Kelurahan Semarang Klod Kangin, Kecamatan Klungkung Kabupaten Klungkung dengan kami Para Tergugat yang diwakili oleh I Wayan Budiarsana selaku Tergugat I (pihak pembeli).
3. Bahwa memang benar transaksi bidang tanah tersebut disepakati harganya adalah Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan Down Payment (DP) total sebesar Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah).
4. Bahwa memang benar terjadi kesepakatan antara Pembeli dan Penjual yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan dari Down Payment (DP) Rp.

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

240.000.000,00 apabila pembeli tidak mampu melunasi akan dikembalikan dananya sebesar Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah).

5. Bahwa memang benar tujuan dari Para Tergugat adalah melakukan pengkavlingan tanah dari pembelian tersebut yang dipecah menjadi 5 (lima) bagian yang nantinya akan dijual kembali.
6. Bahwa memang benar segala biaya Notaris dan pajak atas tanah tersebut kepada Penggugat selaku Notaris yang memproses jual beli tersebut.
7. Untuk melakukan pelunasan tanah tersebut para Tergugat melakukan pinjaman dana di Bank Hari Depan untuk melunasi tanah tersebut senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1655 seluas 560 m<sup>2</sup> atas nama Ni Luh Komang Nilawathi.
8. Bahwa memang Para Tergugat meminta agar bisa melakukan pemecahan sertifikat menjadi 5 bagian kavling yang di jadikan agunan di Bank BPR Hari Depan yang nantinya bisa dijual masing – masing kavling.
9. Untuk melunasi kekurangan pembayaran tanah Para Tergugat sepakat untuk meminjam di Bank BPR Hari Depan yang pada akhirnya disetujui atas nama peminjam I Wayan Budiarsana dan untuk bisa kami pecah menjadi 5 ( lima ) kavling, tergugat II meminta kepada Penggugat agar dberikan jaminan covernut. Apa isi dari covernut Penggugat, Tergugat I tidak mengetahui.
10. Masalah hubungan baik dan kerjasama antara Penggugat dengan Bank BPR Hari Depan Para Tergugat tidak mengetahui.
11. Bahwa memang benar Penggugat memproses sertifikat tersebut sesuai dengan para pembeli kami.
12. Bahwa Tergugat I melakukan penurunan plapond pinjaman pada tanggal 1 Maret 2016 sebesar Rp. 440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) via transfer Bank BPD Bali cabang Klungkung ke rekening Penggugat.
13. Bahwa memang benar pembeli atas nama Ni Made Sunarti dan Ketut Wirawan mencari kredit di Koperasi Asia Raya untuk melakukan pembelian tanah tersebut sehingga masih menunggu proses pencairan kredit.
14. Bahwa memang benar kredit tersebut memperoleh persetujuan dan sesuai prosedur Koperasi dan Bank saat pencairan kredit tersebut harus masuk ke rekening pihak penjual yang mana diwakili Tergugat I yang mana peruntukannya untuk membayar pembelian bidang tanah tersebut yang mana pada pencairan atas nama Ni Made Sunarti dan Ketut Wirawan diterima oleh penggugat II yang seharusnya Tergugat I menerima pelunasan

Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



dari pembeli Ni Made Sunarti dan Ketut Wirawan tergugat I tidak menerima sehingga pembayaran di Bank BPR hari Depan tidak bisa dilakukan .

15. Pada saat dilakukan pelunasan oleh pembeli atas nama I Nengah Ardika Tergugat I mendapat pembayaran dari pembeli lewat transfer dari BPD bali dan sudah Tergugat I melakukan pembayaran untuk penurunan plafond di Bank BPR Hari Depan via transfer rekening Penggugat pada tanggal 1 Maret 2016 akan tetapi untuk pembayaran pelunasan dari pembeli Ni Made Sunarti dan Ketut Wirawan di terima oleh Tergugat II yang mana Tergugat I tidak mengetahui pembayaran tersebut hal ini sudah tidak sesuai prosedur yang seharusnya pembayaran tersebut diterima Tergugat I.
16. Bagaimana Tergugat I bisa melakukan kewajiban pelunasan pinjaman di BPR Hari Depan sedangkan pembayaran dari pembeli Ni Made Sunarti dan Ketut Wirawan diterima oleh Tergugat II tanpa sepengetahuan Tergugat I. yang mana kedua pembeli tersebut merupakan surat agunan terakhir.
17. Benar kita melakukan pembelian tanah di Jl. Kenyeri XIII yang atas nama pembelian Tergugat II dengan meminjam dana di MNC Bank yang sepengetahuan Tergugat I dilakukan di Kantor Notaris I Made Ari Wibawa SH.,MKn
18. Tergugat I tidak pernah meminta bantuan untuk mencari solusi terhadap persoalan dengan Bank BPR Hari Depan untuk melakukan pelunasan sisa hutang tersebut, Namun Tergugat I karena sudah tidak bisa melakukan kewajiban pembayaran kredit, dari pihak Bank BPR Hari Depan menghubungi Tergugat I untuk datang ke Bank yang awal pembicaraannya untuk restrukturisasi kredit, setelah pembicaraan tersebut pihak Notaris I Made Ari Wibawa SH., MKn datang dan duduk dengan Tergugat I dalam satu ruangan mengatakan bahwa Notaris I Made Ari Wibawa SH., MKn akan mengambil alih pinjaman kredit Tergugat I. setelah Tergugat I melakukan penanda tangan surat pelunasan Tergugat, I disuruh pulang oleh pihak Bank BPR Hari Depan karena sudah selesai.
19. Hampir sama dengan dalil 18 diatas
20. Untuk dalil 20 ini Tergugat I tidak mengetahui dan tidak pernah membicarakan atas biaya yang timbul dari diambil alihnya pinjaman di Bank BPR Hari Depan
21. Memang benar Para Tergugat dan Penggugat membuat Surat Pernyataan, Namun sebelum Tergugat I datang ke kantor Penggugat, Para Tergugat sempat ada pembicaraan bahwa Tergugat II sanggup akan mengembalikan dana tersebut. Sebagai itikad baik Tergugat I mau menanda tangani Surat

Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan tersebut karena menurut catatan keuangan dan surat perjanjian hutang antara para Tergugat, Tergugat II yang menerima pembayaran tanah tersebut. Sepengetahuan Tergugat I untuk surat pernyataan tersebut pernah ada pembayaran Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat II.

22. -

23. -

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

1. Memang benar Tergugat melakukan transaksi di Notaris Arimbawa.
2. Memang benar tanah yang ditransaksikan seluas 5,6 are, tidak seperti dalam dalil.
3. Memang benar kami membuat surat pernyataan seperti dalil 3.
4. Kesepakatan kami memang benar seperti dalil 4.
5. Memang benar kami Tergugat memecah tanah tersebut sesuai sket gambar kaplingan.
6. Memang kami sepakat Tergugat membayar biaya Fee Notaris.
7. Sepengetahuan saya memang benar Tergugat meminjam atas nama Tergugat I.
8. Memang benar pinjaman itu disetujui oleh Bank BPR Hari Depan dengan flapon 1.000.000.000,-
9. Sepengetahuan Tergugat tidak pernah meminta bantuan ke Penggugat untuk menegosiasikan kepada pihak Bank BPR Hari Depan dari Penggugat memberikan solusi atau cara agar tanah itu bisa dipecah menjadi 5 bagian, karena masih tanah pertanian agar bisa dipecah.
10. Tergugat tidak tau tentang hubungan baik dengan pihak Bank BPR Hari Depan.
11. Memang benar sesuai dengan dalil 11, tanah tersebut di kapling menjadi 5 bagian.
12. Memang benar semua pembeli sudah membayar down payment seperti dalil 12.
13. Memang benar : Ni Made Sunarti, I Ketut Wirawan, dan I Nengah Ardika melakukan pinjaman di Koperasi Asia Raya dan BPD Bali Cabang Klungkung.
14. Sepengetahuan Tergugat untuk pembayaran I Nengah Ardika diterima oleh Tergugat I, sepanjang pengetahuan Tergugat pembayaran dari I Nengah Ardika digunakan untuk menurunkan flapon di BPR Hari Depan di ditransfer via Bank BPD Bali Cabang Klungkung. Tergugat menerima pembayaran Ni

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Made Sunarti dan I Ketut Wirawan yang pencairan kreditnya di Koperasi Asia Raya Tergugat tidak menerima jumlah seperti dalil 14. Tergugat menerima hasil penjualan untuk dipergunakan membayar tanah di Jalan Kenyeri yang atas nama I Nengah Sukarta yang juga kami transaksikan di Notaris Arimbawa, SH.,M.Kn dengan nilai 1.000.000.000 lebih.

15. Sepengetahuan Tergugat, Penggugat tidak pernah memberi tahu Tergugat I, untuk melunasi pinjaman di BPR Hari Depan, bahkan Penggugat mengeluarkan cover note untuk BPR Hari Depan, karena saat itu terjadi dua transaksi.
  - 1) Ni Komang Nila Wati
  - 2) I Nengah SukartaYang menyebabkan hasil penjualan terpecah
16. Memang benar pada saat itu Tergugat I tidak bisa melakukan kewajiban di BPR Hari Depan, sepengetahuan Tergugat di akibatkan karena terjadi dua transaksi tanah sekaligus yang terjadi di Notaris I Made Arimbawa, SH.,M.Kn yang mana masing-masing belum lunas.
17. Bahwa tidak benar uang hasil penjualan tanah tersebut dipergunakan untuk membeli tanah baru. Bahwa Penggugat mengetahui karena kedua transaksi itu dilakukan di Notaris Arimbawa, SH.,M.Kn yang atas nama : Ni Luh Made Nilawati dan I Nengah Sukarta dan semua bukti-bukti ada di Kantor Notaris Arimbawa, SH.,M.Kn.
18. Sepengetahuan Tergugat tidak benar meminta bantuan kepada Penggugat untuk menyelesaikan persoalan di BPR Hari Depan. Bahkan Penggugat yang sendiri datang ke BPR Hari Depan karena mengeluarkan cover note ke BPR Hari Depan.
19. Sepengetahuan Tergugat tidak menyuruh Penggugat untuk melunasi pinjaman di BPR Hari Depan.
20. Tergugat tidak tahu.
21. Memang benar Tergugat membuat surat pernyataan, karena pada saat itu tanpa sepengetahuan Tergugat kredit yang di BPR Hari Depan sudah diambil alih oleh Penggugat.
22. Tergugat tidak tahu.
23. Tergugat sudah pernah memberikan kepada Penggugat uang sebesar Rp. 50.000.000 di Kantor Notaris Arimbawa, SH.M.Kn dengan semua bukti ada dikantor Penggugat.

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

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa memang benar kami pada tanggal 26 Mei 2015 Para Tergugat datang ke kantor Pengugat yang berada di Jl. Nakula No.8, Semarapura, Klungkung (Kantor Notaris Made Ari Wibawa SH., MKn.) untuk melakukan transaksi terhadap sebidang tanah.
2. Bahwa memang benar tanah yang ditransaksikan di kantor Pengugat tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No.1655, dengan luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) atas nama Ni Luh Komang Nilawathi (pihak penjual) yang terletak di Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung Kabupaten Klungkung dengan kami Para Tergugat yang diwakili oleh I Wayan Budiarsana selaku Tergugat I (pihak pembeli).
3. Bahwa memang benar transaksi bidang tanah tersebut disepakati harganya adalah Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan Down Payment (DP) total sebesar Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah).
4. Bahwa memang benar terjadi kesepakatan antara Pembeli dan Penjual yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan dari Down Payment (DP) Rp. 240.000.000,00 apabila pembeli tidak mampu melunasi akan dikembalikan dananya sebesar Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah).
5. Bahwa memang benar tujuan dari Para Tergugat adalah melakukan pengkavlingan tanah dari pembelian tersebut yang dipecah menjadi 5 (lima) bagian yang nantinya akan dijual kembali.
6. Bahwa memang benar segala biaya Notaris dan pajak atas tanah tersebut kepada Pengugat selaku Notaris yang memproses jual beli tersebut.
7. Bahwa memang benar Para Tergugat melakukan pinjaman dana di Bank Hari Depan untuk melunasi tanah tersebut senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1655 seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ni Luh Komang Nilawathi.
8. Bahwa memang Para Tergugat meminta agar bisa melakukan pemecahan sertifikat menjadi 5 bagian kavling yang di jadikan agunan di Bank BPR Hari Depan yang nantinya bisa dijual masing – masing kavling.
9. Bahwa memang benar Para Tergugat agar bisa memecah sertifikat tanah tersebut meminta bantuan kepada Pengugat, yang mana Pengugat menjamin dengan Bank BPR Hari Depan sehingga sertifikat bisa diproses pemecahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
10. Bahwa memang benar pihak Bank BPR Hari Depan mengizinkan dengan jaminan Notaris I Made Ari Wibawa SH., MKn. Sehingga pemecahan

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



sertifikat tersebut bisa dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kantor Notaris Penggugat.

11. Bahwa memang benar Penggugat memproses sertifikat tersebut sesuai dengan para pembeli kami.
12. Bahwa memang benar dari pembeli tersebut memberikan uang muka yang totalnya yang diterima Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.390.000.000,00 (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah), serta ada pelunasan dari pembeli atas nama I Nengah Ardika pembeli 2 kavling tanah yang mana dana tersebut dari Tergugat I langsung dipakai penurunan Plafond di Bank Hari Depan melalui Penggugat yang langsung ditransfer ke rekening Penggugat.
13. Bahwa memang benar pembeli atas nama Ni Made Sunarti dan Ketut Wirawan mencari kredit di Koperasi Asia Raya untuk melakukan pembelian tanah tersebut sehingga masih menunggu proses pencairan kredit.
14. Bahwa memang benar kredit tersebut memperoleh persetujuan dan sesuai prosedur Koperasi dan Bank saat pencairan kredit tersebut harus masuk ke rekening pihak penjual yang mana diwakili Tergugat I yang mana peruntukannya untuk membayar pembelian bidang tanah yang mana pada pencairan atas nama Ni Made Sunarti dan Ketut Wirawan diterima oleh penggugat II.
15. -
16. -
17. -
18. -
19. -
20. -
21. Pada waktu membuat surat pernyataan tersebut dengan poin tahapan pembayaran yang dilakukan oleh tergugat II, saya Tergugat III tidak ikut pembicaraan tersebut. Setelah saya dihubungi melalui telepon oleh tergugat I saya datang ke kantor Penggugat dan diberikan draf surat pernyataan tersebut setelah saya tanyakan ke Tergugat II masalah angsuran tersebut dan memang ada kesanggupan Tergugat II untuk melunasinya sehingga saya ikut menanda tangani sebagai itikad baik agar persoalan ini cepat selesai.

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 9 Maret 2021 dan Para Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 18 Maret 2021;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat, yang terdiri dari:

- 1) Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 5 Juli 2018 antara I Wayan Budiarsana, I Komang Juliarta, Kadek Darma Putra Dwiadnya dengan Made Ari Wibawa S.H., M.Kn selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
- 2) Fotokopi Salinan akta jual beli nomor 104/2020 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Made Ari Wibawa SH., MKn, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2A**;
- 3) Fotokopi Salinan akta jual beli nomor 67/2017 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Made Ari Wibawa SH., MKn, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2B**;
- 4) Fotokopi Salinan akta jual beli nomor 69/2016 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Made Ari Wibawa SH., MKn, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2C**;
- 5) Fotokopi Salinan akta jual beli nomor 22/2016 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Made Ari Wibawa S.H., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2D**;
- 6) Fotokopi Salinan akta jual beli nomor 21/2016 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Made Ari Wibawa S.H., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2E**;
- 7) Fotokopi Kwitansi pembayaran atas nama Ni Made Sunarti tanggal 29 Mei 2015 yang diterima oleh I Wayan Budiarsana, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
- 8) Fotokopi perjanjian kredit nomor 083MK/RL-HD/29.VI2018 atas nama I Made Ari Wibawa S.H., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4A**;
- 9) Fotokopi (printout) PT. BPR Hari Depan atas nama I Wayan Budiarsana, perihal: Informasi Rekening – Mutasi Rekening, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4B**;
- 10) Fotokopi Surat Somasi (PERINGATAN) dari Kantor Raja Nasution & Associates kepada I Wanan Budiarsana, I Komang Juliarta dan Kadek Darma Putra Dwiadnya tanggal 12 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti **P-5**;
- 11) Fotokopi (printout) dari PT.BPR Hari Depan atas nama Made Ari Wibawa, perihal: Daftar Riwayat Pembayaran, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6A**;
- 12) Fotokopi Kwitansi Fee Notaris yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris/PPAT Made Ari Wibawa S.H., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6B**;

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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

- 13) Fotokopi invoice atas biaya-biaya Kerjasama Penggugat sebagai Notaris kepada BPR Hari Depan, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6C**;
- 14) Fotokopi perhitungan rugi laba proyek di getakan, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6D**;
- 15) Fotokopi rincian biaya, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6E**;
- 16) Fotokopi surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD BPHTB) atas nama wajib pajak Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6E.1**;
- 17) Fotokopi bukti penerimaan negara penerimaan pajak tanggal 18 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6E.2**;
- 18) Printout foto rumah milik I Wayan Budiarsana (Tergugat I) selanjutnya diberi tanda bukti **P-7A**;
- 19) Printout foto rumah milik I Komang Juliarta (Tergugat II) selanjutnya diberi tanda bukti **P-7B**;
- 20) Printout foto rumah milik Kadek Dwi Putra Dwiadnya (Tergugat III) selanjutnya diberi tanda bukti **P-7C**;
- 21) Fotokopi tanda terima surat somasi dari Kantor Raja Nasution & Associates kepada I Wayan Budiarsana dkk. selanjutnya diberi tanda bukti **P-8**;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup (*nazegellen*) dan telah di cocokkan sesuai dengan aslinya dalam persidangan kecuali untuk bukti P-4A, bukti P-4B, bukti P-6A, P-6E.1, bukti P-6E.2 dan P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa aslinya serta bukti P-7A, P-7B dan P-7C merupakan hasil cetakan/print;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan selain mengajukan alat bukti surat, juga mengajukan Saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu:

- 1) Saksi I Komang Oka Suarbawa, pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa saksi mengenal para tergugat;
  - Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris Penggugat sejak tahun 2011;
  - Bahwa Saksi mengetahui dan membenarkan bahwa Bukti P-1 adalah surat pernyataan antara Para Tergugat dengan penggugat yang membahas tentang kesepakatan para tergugat untuk membayar uang talangan hutang kepada penggugat;
  - Bahwa surat pernyataan itu dibuat sekitar tahun 2018;

Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir dan menandatangani surat pernyataan itu adalah para tergugat, penggugat dan saksi-saksi dan ditandatangani secara bersamaan oleh seluruh pihak;
- Bahwa surat pernyataan tersebut dibuat tanpa ada paksaan, dan sebelum ditandatangani, *draft* surat pernyataan tersebut tidak ada yang membacakan akan tetapi dibaca sendiri-sendiri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, isi dari Surat Pernyataan Bukti P-1, menyatakan para tergugat tidak dapat melunasi hutang para tergugat di BPR Hari Depan, kemudian para tergugat meminta bantuan kepada Penggugat;
- Bahwa dalam surat pernyataan itu dijelaskan tahapan-tahapan pembayaran yang harus dipenuhi Para Tergugat kepada Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2) Saksi I Nengah Subagia, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi bekerja di kantor Notaris Penggugat sejak tahun 2012 hingga sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Para Tergugat pernah datang ke kantor notaris pada tahun 2018, kedatangan Para Tergugat untuk membuat surat pernyataan;
- Bahwa Surat Pernyataan berisi keterangan Para Tergugat membeli sebidang tanah seluas 6 are, dalam proses pelunasannya, para tergugat kekurangan uang, kemudian para tergugat melakukan pinjaman ke BPR untuk melunasi jual beli tersebut. Kemudian, jika tanah tersebut sudah laku dijual kembali, maka uangnya akan dipergunakan untuk melunasi hutang di BPR, namun setelah tanah tersebut laku terejual, para tergugat tidak melakukan pelunasan ke BPR. Karena tanah tersebut sudah ada pembelinya namun sertifikatnya masih di BPR, akhirnya penggugat membnatu para tergugat untuk melunasi hutang para Tergugat di BPR sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan perjanjian para tergugat bersedia mengembalikan uang tersebut;
- Bahwa tujuan para tergugat meminjam uang di BPR adalah dalam rangka pelunasan tanah yang dibeli para tergugat dari ibu nilawati, dengan nilai pinjaman sekitar 1 miliar rupiah yang dilakukan atas nama Tergugat I;
- Bahwa yang hadir pada saat Surat Pernyataan itu dibuat adalah Penggugat, Para Tergugat dan Saksi;

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang melakukan pengetikan adalah pegawai notaris yang bernama ibu Dayu;
- Bahwa ibu Dayu tidak ikut di dalam pertemuan tersebut, surat perjanjian tersebut diketik oleh ibu dayu setelah menerima perintah dan penjelasan dari penggugat;
- Bahwa saat penandatanganan surat pernyataan itu, saksi berada dalam satu ruangan dengan para tergugat;
- Bahwa surat pernyataan tersebut dibuat tanpa ada keberatan, dan sebelum ditandatangani draf surat pernyataan tersebut tidak ada yang membacakan akan tetapi dibaca sendiri-sendiri;
- Bahwa di dalam surat pernyataan tersebut sudah dijelaskan jumlah pembayarannya dalam bentuk termin-termin;
- Bahwa yang memiliki kewajiban membayar uang sesuai termin-termin kepada penggugat adalah para tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Para Tergugat belum pernah datang dan melakukan pembayaran;
- Bahwa alasan penggugat memberikan talangan hutang kepada para tergugat, Karena penggugat kasian dengan para tergugat;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat di persidangan mengajukan alat bukti surat, yaitu:

- 1) Fotokopi Daftar Riwayat Pembayaran atas nama I Wayan Budiarsana (Tergugat I) selaku nama kredit dari bulan Juni 2015 – Desember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-1**;
- 2) Fotokopi Rekening Koran Tabungan Bank BPD Bali cabang Klungkung, bahwa telah ditransfer ke rekening Penggugat Rp440.000.000,00 selanjutnya diberi tanda bukti **PT-2**;
- 3) Fotokopi Surat Pernyataan Hutang, Tergugat 2 ke Tergugat 1 dan Tergugat 3, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-3**;
- 4) Fotokopi kwitansi biaya APHT, Ketut Wirawan, tanggal 21 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-4**;
- 5) Fotokopi kwitansi biaya balik nama, daftar, cek SHM, zona tanah dan pajak BPHTB atas nama I Ketut Wirawan, tanggal 15 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-5**;
- 6) Fotokopi kwitansi untuk bunga di Hari Depan atas nama I Komang Juliarta, tanggal 1 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-6**;

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Fotokopi kwitansi titipan uang bunga di Hari Depan atas nama I Komang Juliarta, tanggal 10 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-7**;
- 8) Fotokopi kwitansi Pelunasan pembelian atas sebidang tanah berdasarkan SHM No. 555/Desa Tojan, seluas 397 m2 yang terletak di Tojan, Kec. Klungkung, Kab. Klungkung terdaftar atas nama I Nengah Sukarta, tanggal 4 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-8**;
- 9) Fotokopi kwitansi uang muka (DP) pembagian atas sebagian tanah 87m2 SHM nomor 1655 atas nama luh komang nilawati, dibayarkan Ni Made Sumarti kepada I Komang Juliarta, tanggal 29 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-9**;
- 10) Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka (DP) pembelian atas sebagian tanah 89 m2 SHM nomor 1655 atas nama luh komang nilawati, dibayarkan I Ketut Wirawan kepada I Komang Juliarta, tanggal 10 Juni 2015 Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) penyelesaiannya diurus oleh Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-10**;
- 11) Fotokopi kwitansi pembayaran tahap II, pembelian Sebagian tanah 89 m2 sertifikat No. 1867 atas nama luh komang nilawati, dibawarkan I Ketut Wirwan kepada I Komang Juliarta, tanggal 15 Agustus 2015 Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti **PT-11**;
- 12) Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka (DP) pembelian sebagian tanah 87 m2 dari SHM nomor 1655 atas nama luh komang nilawati, dibayarkan I Nengah Ardika kepada I Wayan Budiarsana, tanggal 12 Mei 2015 Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) penyelesaiannya diurus oleh Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-12**;
- 13) Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka (DP) pembelian sebagian tanah seluas 87 m2 dari SHM nomor 1655 atas nama luh komang nilawati, dibayarkan Ni Made Sumarti kepada I Wayan Budiarsana, tanggal 29 Mei 2015 Rp133.000.000,- (seratus tiga puluh tiga juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti **PT-13**;
- 14) Fotokopi Pencabutan Surat yang ditandatangani oleh Para Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **PT-14**;
- 15) Fotocopy dari fotocopy sertifikat Hak Milik No. 1868, atas nama I Ketut Wirawan selanjutnya diberi tanda bukti **PT-15**;
- 16) Fotocopy dari fotocopy sertifikat Hak Milik No. 1867, atas nama Ni Made Sunarti selanjutnya diberi tanda bukti **PT-16**;

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



17) Fotocopy dari fotocopy sertifikat Hak Milik No. 1865, atas nama I Gede Putra Arimbawa selanjutnya diberi tanda bukti **PT-17**;

18) Fotocopy dari asli kwitansi balik nama atas nama I Gede Putra Arimbawa sebesar Rp. 4.900.000,- selanjutnya diberi tanda bukti **PT-18**;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup (*nazegellen*) dan telah di cocokkan sesuai dengan aslinya dalam persidangan, kecuali bukti PT-15, bukti PT-16, bukti PT-17 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat, di persidangan selain mengajukan alat bukti surat, juga mengajukan Saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu:

1) Saksi Ni Made Sunarti, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan ini karena sebagai pembeli tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa yang dibahas dalam persidangan ini adalah hutang piutang antara Para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa tanah yang saksi beli, dari sertifikat Saksi mengetahui yang menjadi pemilik sebelumnya adalah Ibu Nilawati;
- Bahwa saksi tidak pernah dipertemukan dengan seseorang yang bernama Nilawati dan tidak pernah membuat akta jual beli tanah dengan ibu Nilawati;
- Bahwa yang menawarkan tanah tersebut kepada saksi adalah tergugat I, tergugat II dan tergugat III sekitar tahun 2015;
- Bahwa Saksi mengetahui kwitansi pembayaran uang muka atas pembelian tanah kavling sebagaimana bukti P-3;
- Bahwa saksi pernah mendengar akibat dari transaksi tanah, para tergugat dibuatkan surat pernyataan oleh penggugat;
- Bahwa Saksi pernah diinformasikan oleh Tergugat I seorang diri sekitar tahun 2018 ketika bertemu di Pantai Lebih selama sekitar sepuluh menit, perihal surat pernyataan tersebut, Tergugat I bercerita bahwa surat pernyataan tersebut dibuat bersama Tergugat II dan Tergugat III, namun tidak diceritakan dimana lokasinya;
- Bahwa menurut cerita Tergugat I, isi Surat Pernyataan adalah tentang hutang piutang masalah tanah yang saksi beli;
- Bahwa saat saksi diberitahu tentang surat pernyataan tersebut, Saksi tidak ada bertanya balik lebih rinci kepada Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah diinformasikan melalui Whatsapp oleh Tergugat I, jika surat pernyataan tersebut pernah dicabut akan tetapi kapan tepatnya Saksi lupa karena sudah lama pesan tersebut terhapus;
- Bahwa alasan pencabutan surat pernyataan karena menurut Tergugat I tidak sesuai, akan tetapi Saksi tidak mengetahui ketidaksesuaian apa yang dimaksud secara jelas;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2) Saksi Purwatiningsih, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa surat pernyataan tersebut ditunjukkan kepada Saksi sekitar tahun 2017 oleh Tergugat I ketika ada upacara *ngaben*;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan, dimana dan siapa saja yang membuat surat pernyataan tersebut dibuat akan tetapi seingat Saksi, yang menandatangani surat pernyataan tersebut adalah Para Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, latar belakang dibuatnya surat pernyataan tersebut adalah Para Tergugat meminjam uang dan dibayari oleh Penggugat, namun secara lebih detail Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa yang dalam surat pernyataan tersebut dinyatakan bahwa Tergugat I langsung membeli tanah dari Ibu Nilawati, sedangkan pada kenyataannya pembeli tanah kavling tidak pernah dipertemukan antara Notaris, pembeli dan pihak pengavling tanah;
- Bahwa Tergugat I membeli tanah dari Komang Nilawati, sedangkan Saksi tidak mengetahui peran dari Tergugat II dan Tergugat III dalam hal itu;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Tergugat I dan Tergugat III, jika hutang Para tergugat di BPR Hari Depan tiba-tiba dibayar oleh Penggugat, Saksi mengetahui hutang Para Tergugat dibayarkan oleh Penggugat, hal tersebut diceritakan oleh Tergugat I dan Tergugat III pada saat berbincang ketika acara rapat di Banjar Bokong;
- Bahwa Saksi tidak bertanya dan menggali informasi lebih detail atas apa yang diceritakan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar tentang pencabutan surat pernyataan dari Tergugat I sekitar bulan November 2020 tetapi tidak pernah melihat surat pencabutannya dan tidak mengetahui detail pencabutan tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 18 Mei 2021;

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp



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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa gugatan penggugat angka 1 (satu) dalam provisi yaitu pada pokoknya agar Majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

- sebidang tanah dan bangunan sebidang tanah dan bangunan rumah dan/atau Sertifikat Hak Miliknya yang beralamat di Desa Sampalan Klod, Dusun Bokong, dengan luas 900 m<sup>2</sup>;
- 2 (dua) bidang sawah di Desa Gunaksa seluas 900 m<sup>2</sup> dan 1500 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Budiarsana;
- Sebidang Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1004 Desa Sampalan Klod Kangin, dengan luas 200 m<sup>2</sup> atas nama I Komang Juliarta; dan Sebidang tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat III di alamat Jalan Rama, Dusun Patas, Desa Gunaksa, Kec. Dawan - Klungkung;

Majelis Hakim berpendapat alasan sita jaminan (*conservatoir beslag*) telah diatur dalam Pasal 261 RBg yakni ada persangkaan yang beralasan, Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya, dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan Penggugat dan sebelum putusan berkekuatan hukum tetap, atau dapat dikabulkan selama proses persidangan sedang berjalan (sebelum putusan dijatuhkan), atau sebelum putusan yang menghukumnya belum dapat dilaksanakan karena belum mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selama persidangan Penggugat tidak mampu membuktikan adanya alasan sebagaimana dalam Pasal 261 RBg tersebut, sehingga dengan demikian maka gugatan angka 1 (satu) Provisi Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 (dua) Provisi Penggugat yang memohon bahwa agar Putusan Provisi dapat dilaksanakan oleh Para Tergugat secara suka rela, adalah wajar terhadap Para Tergugat dihukum membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000.00 (lima juta rupiah) setiap hari secara tunai dan seketika apabila Tergugat lalai mematuhi isi Putusan Provisi ini sampai Para Tergugat mematuhi putusan ini. Majelis Hakim berpandangan petitum angka (2) Provisi Penggugat memiliki hubungan





keterkaitan langsung dengan petitum gugatan angka 1 (satu) Provisi Penggugat, maka dengan ditolaknya petitum gugatan angka 1 (satu) Provisi Penggugat, menjadi tidak beralasan hukum juga petitum gugatan angka 2 (dua) Provisi Penggugat sehingga harus ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tindakan Para Tergugat yang tidak memenuhi prestasi dalam bentuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat sesuai termin-termin waktu yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018";

Menimbang, bahwa sebelum masuk pada pertimbangan pokok perkara, maka terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai hal-hal diluar pokok perkara, dalam hal ini terkait dengan eksepsi yang diajukan Para Tergugat yang sebagaimana dimuat diluar jawaban pertama, tepatnya didalam duplik;

Menimbang, bahwa berdasarkan penafsiran Pasal 162 RBg *jo* Pasal 114 Rv, eksepsi harus diajukan sekaligus pada saat mengajukan jawaban pertama bersama-sama dengan jawaban keberatan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), kecuali mengenai kompetensi absolut, yang dapat diajukan tersendiri selama proses pemeriksaan berlangsung, maka diluar prosedur tersebut maka eksepsi dinyatakan gugur (*vide*: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2150/K/Pdt/1984, tanggal 10-11-1984), sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan Para Tergugat yang sebagaimana dimuat diluar jawaban pertama, yang dalam perkara *aquo* dimuat dalam duplik, haruslah dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti perihal Para Tergugat bersama-sama dengan Penggugat menandatangani "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018", di Kantor Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tidak dilakukannya prestasi oleh Para Tergugat kepada Penggugat berupa pembayaran sejumlah uang senilai Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), sesuai termin-termin waktu yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" karena Tergugat I menganggap Tergugat II yang sanggup dan akan mengembalikan pinjaman tersebut, sedangkan Tergugat II menyatakan sudah pernah memberikan kepada Penggugat uang senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta



rupiah) sementara Tergugat III menganggap memang ada kesanggupan dari Tergugat II untuk melunasi uang pinjaman tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat terhadap Penggugat dan Para Tergugat ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg jo Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sesuai asas *Actori Incubit Probatio*, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide*: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” serta Saksi I Komang Oka Suarbawa dan Saksi I Nengah Subagia yang pada pokoknya menerangkan bahwa masing-masing menjadi Saksi dalam penandatanganan “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” serta mengetahui yang hadir dan menandatangani “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” adalah langsung yaitu Para Tergugat, Penggugat serta Saksi di Kantor Penggugat, saat penandatanganan “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018”, saksi berada dalam satu ruangan dengan Para Tergugat dan tidak ada yang keberatan atas surat pernyataan, sebelum ditandatangani, “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” sudah dibaca terlebih dahulu oleh Penggugat maupun Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu alat bukti surat PT-14 tentang Pencabutan Surat Pernyataan yang dikirimkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2020 serta Saksi Ni Made Sunarti dan Saksi Purwatiningsih yang pada pokoknya menerangkan mengetahui dari cerita Tergugat I apabila “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” telah dicabut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa pada prinsipnya suatu surat pernyataan merupakan pernyataan yang sifatnya hanya mengikat bagi yang membuat pernyataan yang menandatangani kecuali



dalam hal khusus yakni akta pengakuan utang berbentuk notariil beserta dengan salinannya (*grosse akta*), sehingga diluar hal tersebut maka surat pernyataan bukanlah suatu perikatan karena dinyatakan dan hanya ditandatangani oleh yang membuatnya saja yang merupakan bentuk kehendak yang membuat pernyataan tersebut, akan tetapi setelah Majelis Hakim mencermati Bukti P-1 berupa "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" diketahui yang ikut membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tersebut adalah terdiri dari 2 (dua) pihak, maka secara materiil akan dicermati apakah "Surat Pernyataan" *aquo* dapat diklasifikasi sebagai suatu perikatan yang lahir dari perjanjian sebagaimana unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian;

Menimbang, bahwa dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, beginsel der contractsvrijheid*), maka subjek-subjek hukum tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya dikenal oleh Undang-undang (*benoemde overeenkomsten*) sebagaimana yang tercantum didalam Buku III Bab V-Bab XVIII Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tetapi berhak juga untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak dikenal oleh Undang-undang, atau dikenal dengan perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*), maka untuk memahami suatu Perjanjian, terkhusus perjanjian yang berbentuk tertulis, tidak hanya dengan melihat judul atau titel perjanjiannya saja akan tetapi juga dengan melihat isi serta maksud dan kehendak pihak-pihak yang membuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyebutkan bahwa "*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*", dan didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur mengenai sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu;*
4. *suatu sebab yang halal.*

Menimbang, bahwa mengenai syarat "*sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*" berdasarkan Bukti P-1 berupa "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018", terdapat 2 (dua) pihak didalamnya, yakni Para Tergugat berkedudukan sebagai "Pihak Pertama" sedangkan Penggugat berkedudukan sebagai "Pihak Kedua" dan dari jawab jinawab para pihak serta keterangan



Para Saksi di persidangan, tidak ada keterangan yang menyatakan bahwa pada saat Para Pihak membuat surat pernyataan tersebut, berada dalam keadaan kekhilafan, pemaksaan dan/atau penipuan serta penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sehingga Majelis Hakim dapat menarik persangkaan bahwa “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” dibuat dan ditandatangani Para Pihak tanpa adanya cacat kehendak;

Menimbang, bahwa mengenai syarat “*kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan penjelasan mengenai keadaan yang menyebabkan subjek hukum menjadi cakap untuk membuat suatu perikatan, akan tetapi mengatur mengenai subjek hukum yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdiri dari:

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, melalui *argumentum a contrario*, maka subjek hukum yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah selain cakap juga berwenang untuk mengadakan suatu perjanjian, dan dalam kaitannya dengan perkara *aquo*, di persidangan tidak terdapat hal menunjukkan baik Penggugat maupun Para Tergugat memenuhi keadaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam membuat “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018”, karenanya cakap untuk membuat Surat Pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai syarat “*suatu hal tertentu*” atau “objek perjanjian” (*het onderwerp der overeenkomst*), yang dimaksudkan dapat diartikan “pokok perikatan” (*het voorwerp der verbintenis*) atau dapat diartikan sebagai “pokok prestasi” (*het voorwerp der prestatie*), dan dikaitkan dengan “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” dalam perkara *aquo*, yang menjadi “suatu hal tertentu” yaitu objek berupa sejumlah uang Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan hal tertentu lainnya adalah masing-masing hak dan kewajiban yang dimiliki oleh Penggugat maupun Para Tergugat atau terdapat hak dan kewajiban para pihak yang saling berhadapan, dalam hal ini selaku Pemberi Pinjaman dan Peminjam sebagai suatu perjanjian timbal balik, hal mana mencerminkan perjanjian dalam perkara *aquo* adalah perjanjian utang



piutang dan termasuk klasifikasi perjanjian pinjam pakai habis sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan: "*Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama*", karenanya telah memenuhi syarat "suatu hal tertentu";

Menimbang, bahwa mengenai syarat "*suatu sebab yang halal*", dalam Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dinyatakan: "*Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan*", kemudian dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dinyatakan: "*Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum*";

Menimbang, bahwa dalam jawab jinawab, Para Tergugat tidak menyatakan "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" dilakukan atas dasar atau berisikan hal yang melanggar sebab yang halal, akan tetapi didalam kesimpulannya Para Tergugat menyatakan surat pernyataan yang ditandatangani Para Tergugat adalah salah dan harusnya tidak berlaku karena suatu sebab yang tidak benar, dikarenakan menurut Para Tergugat Surat Pernyataan salah dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya karena dalam poin 1 (satu) surat pernyataan dituliskan "*I Wayan Budiarsana yang bekerjasama dengan I Komang Juliarta dan Kadek Darma Putra Dwiadnya membeli sebidang tanah seluas 600m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1655/Semarpura Klod Kangin, yang terletak di Desa/Kelurahan Semarpura Kelod Kangin, Kec. Klungkung, Kab Klungkung terdaftar atas nama Luh Komang Nilawathi, yang mana tanah tersebut telah dipecah menjadi beberapa bagian untuk dijadikan kaplingan*" namun faktanya untuk memberi kepastian hukum sesuai ketentuan PP No. 24 tahun 1997 Tergugat 1 I Wayan Budiarsana tidak pernah membeli tanah milik Luh Komang Nilawati dan yang sebenarnya terjadi Luh Komang Nilawati menjual tanahnya kepada orang lain;

Menimbang, bahwa terdapat 2 (dua) macam perjanjian utang piutang dilihat dari latar belakang terjadinya, pertama, yaitu karena murni perjanjian utang piutang dan kedua, karena dilatarbelakangi perjanjian lain. Perjanjian sebelumnya dengan perjanjian utang piutang kedudukannya berdiri sendiri-sendiri, perjanjian utang piutang yang terjadi sesudahnya tidak bersifat *accessoire* atau keberadaanya bergantung dengan perjanjian sebelumnya,





karena kedua perjanjian tersebut sama-sama perjanjian pokok, apabila dikaitkan dalam perkara *aquo*, maka yang sebenarnya menjadi pokok atau inti hubungan hukum adalah perihal utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan suatu ketetapan waktu dan bukan dengan “syarat tangguh” yang pemenuhannya digantungkan pada suatu peristiwa tertentu, maka berdasarkan hal tersebut, pun demikian Para Tergugat juga tidak mampu membuktikan suatu sebab yang halal tidak terpenuhi dalam “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018”, maka “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” didasarkan atas suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa oleh karena “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” memenuhi secara kumulatif syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” adalah sah;

Menimbang, bahwa terkait kekuatan mengikat “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018”, Para Tergugat mengajukan bukti surat bertanda PT-14 tentang Pencabutan Surat Pernyataan yang dikirimkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2020, hal tersebut diputuskan karena Para Tergugat menganggap adanya kejangalan secara hukum yang tertulis dalam “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018”;

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan, “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” adalah suatu perjanjian, dikarenakan dibuat oleh lebih dari satu pihak, dalam hal ini oleh Penggugat dan Para Tergugat, maka dengan adanya surat bertanda PT-14 tentang Pencabutan Surat Pernyataan yang dilakukan secara sepihak, tidaklah membuat perikatan dalam “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018” menjadi hapus, sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang memuat hal-hal hapusnya perikatan;

Menimbang, bahwa selain tidak memenuhi hal yang menjadi penyebab hapusnya perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, surat bertanda PT-14 tentang Pencabutan Surat Pernyataan juga tidak dapat digolongkan memenuhi penyebab hapusnya perjanjian, yang terdiri dari:

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak;
- b. Ditentukan oleh Undang-undang, misalnya pada Pasal 1066 alinea (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;



- c. Ditentukan oleh para pihak dan Undang-undang, misalnya salah satu pihak meninggal dunia, untuk persetujuan pemberian kuasa, persetujuan kerja, persetujuan persekutuan;
- d. Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*). Opzegging hanya ada pada persetujuan yang bersifat sementara, misalnya pada persetujuan kerja, pemborongan kerja, perjanjian sewa-menyewa;
- e. Ditentukan oleh putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai;
- g. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*). Dalam hal ini para pihak masing-masing setuju untuk saling menghentikan perjanjian.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka surat bertanda PT-14 tentang Pencabutan Surat Pernyataan tidaklah menghilangkan kekuatan mengikat "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" terhadap Para Tergugat, terlebih lagi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa:

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;*

*"Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*

*"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;"*

Menimbang, bahwa oleh karena "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" yang dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat tersebut adalah sah, maka "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" tersebut adalah mengikat baik bagi Penggugat maupun Para Tergugat sebagai Undang-undang (asas *pacta sunt servanda*), maka tidak terkecuali Tergugat III ikut terikat dalam konteks Perjanjian akan tetapi tidak terikat dalam konteks perikatan yang membebaskan melakukan pembayaran sejumlah uang kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 5 "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018", maka berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, **petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 yang memohon Majelis Hakim agar menyatakan Para Tergugat telah Wanprestasi atas "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" dan telah Jatuh Tempo Pembayaran, Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bentuk prestasi diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: *"Perikatan ditujukan untuk memberikan*



sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, sedangkan Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie”, Wan berarti buruk atau jelek dan prestatie berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan, maka wanprestasi dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) bentuk, yakni;

- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
- b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan (keliru);
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
- d. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur: *“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*, mencermati tataran yuridis Pasal 1238 Ktiab Undang-undang Hukum Perdata, terdapat dua kondisi kapan subjek hukum dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

- Dalam hal suatu kondisi telah ditetapkan adanya waktu di dalam perjanjian, akan tetapi setelah lewatnya jatuh tempo (*due date*), telah ternyata debitur belum juga memenuhi prestasinya;
- Dalam hal suatu kondisi tidak ditentukan suatu waktu tertentu, dimana kreditur telah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya melalui pernyataan lalai atau *ingerbrekestelling* atau somasi, akan tetapi debitur telah ternyata tetap juga tidak melaksanakannya kewajibanya kepada kreditur.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, “Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018”, pada Pasal 5 disebutkan: *Pihak Pertama / Wayan Budiarsana dan / Komang Juliarta menyatakan sanggup dan akan bertanggung jawab mengembalikan uang dari Pihak Kedua dengan pembayaran sebagai berikut:*

- Sebesar Rp.70.000.000,- akan dibayar pada tanggal 09-07-2018
- Sebesar Rp.40.000.000,- akan dibayar pada tanggal 14-07-2018
- Sebesar Rp.100.000.000,- akan dibayar pada tanggal 10-08-2018
- Sebesar Rp.380.000.000,- akan dibayar pada tanggal 20-08-2018
- Sisanya sebesar Rp.60.000.000,- akan dibayar pada awal bulan september Tahun 2018 disertai dengan bunga dari Bank;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018", meskipun Para Tergugat membuat dan menandatangani akan tetapi didalam Pasal 5 dimuat yang berkewajiban melakukan pembayaran sejumlah uang kepada Penggugat, hanyalah Tergugat I (I Wayan Budi Arsana) dan Tergugat II (I Komang Juliarta) sedangkan nama Tergugat III, Kadek Darma Putra Dwiadnya tidak ada didalam ketentuan Pasal 5 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II menyatakan sudah pernah memberikan kepada Penggugat uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di Kantor Penggugat, akan tetapi dalam persidangan, Para Tergugat tidak mengajukan alat bukti yang mendukung jawaban Tergugat II tersebut, sehingga Tergugat II tidak mampu membuktikan sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan alat bukti P-5 tentang Surat No. 025/RN&A/SOM/XI/20 perihal Somasi (Peringatan) kepada I Wayan Budiarsana, I Komang Juliarta dan Kadek Darma Putra Dwiadnya tanggal 12 November 2020 serta bukti P-8 tanda terima atas surat No. 025/RN&A/SOM/XI/20, tanggal 12 November 2020, diketahui telah melakukan peringatan tertulis kepada Para Tergugat, agar Para Tergugat melakukan pembayaran yang telah disepakati berdasarkan termin pembayaran dalam "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" kepada Penggugat, dalam jangka waktu 3 (tiga) hari sejak somasi diterima Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan lewatnya jangka waktu yang disepakati, Tergugat I dan Tergugat II telah berada dalam keadaan lalai dalam melaksanakan kewajibannya (*mora ex re*), lagipula tidak dilakukannya prestasi oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa didasarkan alasan yang dibenarkan;

Menimbang, bahwa Penggugat yang melakukan somasi terhadap Para Tergugat, padahal sebenarnya Para Tergugat dengan lewatnya waktu yang ditentukan saja sudah wanprestasi (*mora ex re*), maka somasi yang dikirimkan oleh Penggugat, dapat ditafsirkan sebagai Penggugat melepaskan haknya atas *mora ex re* (*Vide*: R.v.J Batavia 13 Agustus 1920, T.133:437), sehingga yang berlaku adalah ketentuan jangka waktu pemenuhan sebagaimana tertuang didalam somasi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat mengirimkan somasi sebagaimana bukti P-5 tentang Surat No. 025/RN&A/SOM/XI/20 perihal Somasi (Peringatan) kepada I Wayan Budiarsana, I Komang Juliarta dan Kadek Darma Putra Dwiadnya tanggal 12 November 2020 serta bukti P-8 tanda terima atas surat No. 025/RN&A/SOM/XI/20, tanggal 12 November 2020, Tergugat I dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang dibebani kewajiban, telah ternyata tetap juga tidak melaksanakannya kewajibannya, hal tersebut menunjukkan piutang Penggugat telah dapat untuk ditagih serta Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan dalam keadaan wanprestasi, maka berdasarkan pertimbangan tersebut di atas **petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 yang memohon agar Majelis Hakim Menyatakan Hukum atas Pembatalan hubungan hukum "Surat Pernyataan" tertanggal 5 Juli 2018 sejak Para Tergugat tidak melaksanakan pembayaran sesuai perjanjian tersebut disertai dengan Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya, kerugian dan bunga secara tunai dan seketika atas:

- a. Para Tergugat membayarkan kewajiban sebagaimana "Surat Pernyataan" tertanggal 5 Juli 2018 disertai dengan Bunga Bank di BPR Hari Depan yang dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.001.000.000,- (satu milyar satu juta rupiah);
- b. Biaya Peralihan Hak di Bank BPR Hari Depan terkait dengan Agunan Penggugat adalah sebesar Rp. 24.087.500,- (dua puluh empat juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
- c. Biaya Jasa Pengacara sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- d. Membayar kerugian, yaitu potensi keuntungan penjualan Kavling Tanah oleh Penggugat sebesar Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah);
- e. Membayar kerugian, atas hilangnya potensi pendapatan PENGGUGAT selaku Notaris pada Bank BPR Hari Depan yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- f. Membayar biaya-biaya Notaris saat melakukan transaksi di kantor Penggugat yaitu sebesar Rp. 46.700.000,- (empat puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah);
- g. Bunga yakni perolehan bunga dari tabungan investasi, yang diperhitungkan dari nilai nominal pendapatan per tahun dari Bank BPR Hari Depan dan meletakkan dananya pada tabungan investasi, terhitung sejak bulan Juli 2018 sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, yakni bulan Desember 2020 sebesar Rp. 32.353.920,- (tiga puluh dua juta tiga ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh rupiah).

Dengan demikian, total ganti rugi yang Penggugat mintakan kepada Para Tergugat adalah sebesar Total biaya, kerugian dan bunga, yakni sejumlah Rp. 2.040.741.420,- (dua miliar empat puluh juta tujuh ratus empat puluh satu ribu

Halaman 38 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp





empat ratus dua puluh rupiah). Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak dipenuhinya perikatan, maka Penggugat dapat menuntut hak-haknya, yang terdiri dari (*vide*: Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata):

- a) Hak menuntut pemenuhan perjanjian, jika hal tersebut masih dapat dilakukan;
- b) Hak menuntut pemenuhan perjanjian, jika hal tersebut masih dapat dilakukan, disertai ganti kerugian;
- c) Hak menuntut pembatalan perjanjian;
- d) Hak menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian;

Menimbang, bahwa mengenai pembatalan perjanjian, Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur:

*"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.*

*Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.*

*Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.*

*Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan".*

berdasarkan ketentuan tersebut, maka terdapat 3 (tiga) syarat agar pembatalan dapat dilakukan yaitu: pertama, perjanjian itu harus bersifat timbal balik; kedua, harus ada wanprestasi dan ketiga, harus dengan putusan hakim;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya pada petitum angka ke-2 (dua), hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah suatu Perjanjian timbal balik, terdapat hak dan kewajiban para pihak yang saling berhadapan, begitu pula sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya pada petitum angka ke-3 (tiga), telah dinyatakan adanya Wanprestasi, lagipula Para Tergugat tidak ada mengajukan permintaan untuk diberikan suatu jangka waktu memenuhi kewajibannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-undang, permintaan untuk Pembatalan hubungan hukum "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018", adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa sebagai akibat dari terpenuhinya syarat batal adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1265 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:

*"Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan";*

*"Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi";*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1265 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akibat dari terpenuhinya syarat batal adalah:

- Hapusnya perikatan;
- Membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan;
- Mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya;

dengan demikian, dikaitkan dalam perkara *a quo*, maka dengan telah dikabulkannya tuntutan Penggugat tentang syarat batal atau pembatalan "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018", membawa akibat hapusnya perikatan antara Penggugat dengan Para Tergugat serta membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan;

Menimbang, bahwa biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut si berpiutang, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, begitu pula dalam ilmu hukum perdata, lebih lanjut dikenal jenis-jenis bunga, yaitu setidaknya terdiri dari: bunga Konvensional, bunga Morator, bunga Kompensator serta bunga Berganda (*Anatocisme*);

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, khususnya huruf a yang memohon agar Para Tergugat membayarkan kewajiban sebagaimana "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" disertai dengan Bunga Bank di BPR Hari Depan yang dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.001.000.000,- (satu milyar satu juta rupiah), yang terdiri dari Rp. 650.000.000,- (Utang Pokok) + Rp. 78.000.000,- (Bunga yang dibayarkan dari Bulan Juli s/d Desember tahun 2018) + Rp. 136.500.000,- (bunga yang dibayarkan dari Bulan Januari s/d Desember tahun 2019) + Rp. 136.500.000,- (bunga yang dibayarkan dari Bulan Januari s/d Desember tahun 2020)= Rp. 1.001.000.000,- (satu milyar satu juta rupiah), akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti P-1 tentang "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018", didalam Pasal 4 dan Pasal 5 Surat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan tersebut dinyatakan jumlah utang pokok adalah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), dan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim terhadap petitum angka 3 (tiga), Tergugat I dan Tergugat II yang dibebani kewajiban melakukan prestasi telah dinyatakan dalam keadaan wanprestasi dalam bentuk tidak melaksanakan prestasi sama sekali, dalam hal ini adalah tidak melakukan pembayaran utang pokok sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi dikarenakan "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" telah batal, maka dalam hal ini memiliki konsekwensi:

- Permintaan Penggugat terhadap uang sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) adalah bukan lagi sebagai suatu "piutang" melainkan sebagai suatu bentuk "rugi" yang telah nyata-nyata diderita, hal sejalan dengan petitum pengggugat yang menuntut "pembatalan" perjanjian dan bukan suatu "pemenuhan" perjanjian;
- Pihak yang wajib mengganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) bukan lagi dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Pasal 5 "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018", hal tersebut dikarenakan "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" telah batal sehingga perikatan menjadi hapus, lagipula uang sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) bukan lagi sebagai suatu "piutang" yang timbul dari wanprestasi, melainkan sebagai suatu bentuk "rugi" yang nyata-nyata telah diderita Penggugat yang dipergunakan atau dinikmati untuk kepentingan kolektif Para Tergugat secara bersama-sama;

berdasarkan pertimbangan tersebut, maka tuntutan ganti rugi uang sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai penggantian bunga, sebagaimana petitum angka 4 huruf a, yang dimaksud Penggugat sebagaimana termuat dalam dalil gugatannya adalah bunga Bank yang dibayarkan oleh Penggugat setiap bulannya mulai dari Bulan Juli tahun 2018 sampai dengan Desember tahun 2020 yang terus berjalan (dibayar) dan akan terus ditagih sampai dilakukan pelunasan dengan rincian: Rp78.000.000,00 (Bunga yang dibayarkan dari Bulan Juli s/d Desember tahun 2018) + Rp136.500.000,00 (bunga yang dibayarkan dari Bulan Januari s/d Desember tahun 2019) + Rp136.500.000,00 (bunga yang dibayarkan dari Bulan Januari s/d Desember tahun 2020)= Rp351.000.000,00 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah), akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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)



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya perihal Bunga Bank tersebut, Penggugat mengajukan alat bukti P-6A tentang Fotokopi (*Printout*) dari PT. BPR Hari Depan atas nama Made Ari Wibawa, perihal: Daftar Riwayat Pembayaran. Terhadap alat bukti tersebut, setelah Majelis Hakim mencermati, bukti tersebut disamping tidak terdapat tandatangan didalamnya, selain itu juga hanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan lagipula tidak memuat keterangan yang cukup untuk menunjukkan relevansinya dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak mampu membuktikan perihal bunga sebagaimana dalam petitum angka 4 huruf a, sehingga petitum angka 4 huruf a terkait bunga, tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, khususnya huruf b yang memohon agar Para Tergugat membayar biaya Peralihan Hak di Bank BPR Hari Depan terkait dengan Agunan Penggugat adalah sejumlah Rp24.087.500,00 (dua puluh empat juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), untuk menguatkan dalil tersebut, Penggugat mengajukan bukti P-6E tentang fotokopi rincian biaya, bukti P-6E.1 tentang fotokopi surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD BPHTB) atas nama wajib pajak Made Ari Wibawa, S.H., M.Kn., dan bukti P-6E.2 tentang fotokopi bukti penerimaan negara penerimaan pajak tanggal 18 Desember 2018;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 huruf b tersebut, baik didalam Posita maupun Petitum Gugatan, Penggugat tidak melakukan perincian terhadap besaran yang diminta sejumlah Rp24.087.500,00 (dua puluh empat juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), meskipun alat bukti surat yang diajukan untuk menguatkan dalil, yaitu bukti P-6E memuat rincian biaya, akan tetapi sifatnya hanyalah sepihak yang dibuat oleh Penggugat tanpa mampu menunjukkan perbuatan penerimaan dan penyerahan dalam suatu hubungan pembayaran, pun demikian dengan bukti P-6E.1 dan bukti P-6E.2 tidak memuat keterangan yang cukup untuk menunjukkan relevansinya dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat atau disebabkan karena adanya hubungan kausal oleh perbuatan Para Tergugat, maka petitum angka 4 huruf b tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, khususnya huruf c yang memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum membayar biaya Jasa Pengacara sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), menurut pandangan Majelis Hakim bahwa dalam praktik beracara di pengadilan yang berlaku hingga sekarang ini, seseorang yang beracara di persidangan perdata

*Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diwajibkan menggunakan jasa advokat (*vide*: Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 89/PUU-XV/2017, halaman 20 *jo* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-XVIII/2020, halaman 19), sehingga dikaitkan dengan perkara *aquo*, tidak terdapat hubungan kausal antara biaya jasa advokat/pengacara dengan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lawan, lagipula biaya advokat/pengacara adalah tanggung jawab dan kewajiban yang sudah disepakati Penggugat sendiri, sehingga tidak tepat bila dibebankan kepada Para Tergugat, maka berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka 4 huruf c tidak berasalan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, khususnya huruf d yang memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum membayar kerugian, yaitu potensi keuntungan penjualan Kavling Tanah oleh Penggugat sebesar Rp. 586.000.000,-, Penggugat telah mengajukan bukti P-6D Fotokopi perhitungan rugi laba proyek di getakan untuk menguatkan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti P-6D tentang Fotokopi perhitungan rugi laba proyek di Getakan, dibuat per tanggal 19-03-2021 dan tidak memuat keterangan yang cukup perihal kompetensi pihak yang membuatnya, selain itu penggantian biaya, kerugian dan bunga (*vide*: Pasal 1247 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), adalah terhadap yang diharapkan atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, sedangkan dalam posita Penggugat, piutang senilai Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) pada waktu perikatan diadakan (5 Juli 2018) tidak dinyatakan akan digunakan untuk pembelian dan penjualan terhadap tanah kavling, justru piutang senilai Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) memang diperuntukkan guna kepentingan Para Tergugat, sehingga terhadap petitum angka 4 huruf d tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, khususnya huruf e yang memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum membayar kerugian atas hilangnya potensi pendapatan Penggugat selaku Notaris pada Bank BPR Hari Depan yaitu senilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dengan dalil posita yang pada pokoknya Penggugat menganggap apabila tidak ada persoalan dengan Para Tergugat, BPR Hari Depan adalah Klien tetap dari Penggugat yang apabila dirata-rata setiap bulannya memperoleh pendapatan dari Bank BPR Hari Depan adalah sejumlah Rp5.000.000/per bulan (sejak Bulan Juli tahun 2018 s/d Bulan Desember 2020) selama 2,5 tahun adalah sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp





Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 huruf e, di persidangan Penggugat tidak mengajukan alat-alat bukti yang mampu mendukung dalilnya yang menyatakan BPR Hari Depan adalah Klien tetap dari Penggugat, serta tidak mengajukan alat-alat bukti yang mampu menunjukkan hubungan kausal antara wanprestasi Tergugat I dan Tergugat II dengan hilangnya pendapatan Penggugat dari Bank BPR Hari Depan, sehingga petitum angka 4 huruf e tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, khususnya huruf f yang memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum membayar biaya-biaya Notaris saat melakukan transaksi di kantor Penggugat yaitu sebesar Rp46.700.000,00 (empat puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah), Penggugat telah mengajukan bukti P-2E tentang fotokopi Salinan akta jual beli nomor 21/2016 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Made Ari Wibawa S.H., M.Kn. untuk menguatkan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa didalam jawab jinawab, Para Tergugat memang mengakui dalil Penggugat perihal biaya-biaya notaris akan tetapi tidak secara tegas dan jelas menyebutkan jumlahnya, dan dengan memerhatikan ilmu hukum Perdata, yang mana suatu pengakuan setidaknya terdiri dari 3 (tiga) jenis, yaitu pengakuan murni (*aveu pur et simple*), pengakuan dengan kualifikasi (*gequalificeerde bekenenis*) atau pengakuan dengan klausula (*geclausuleerde bekenenis*), maka terhadap jenis pengakuan diluar pengakuan murni masih memerlukan pembuktian lanjutan, sehingga Majelis Hakim berpendapat perlu dipertimbangkan lebih lanjut terhadap petitum angka 4 huruf f tersebut;

Menimbang, bahwa jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah jabatan yang masing-masing berbeda meski dapat dipangku oleh satu orang yang sama. Perbedaan tersebut salah satunya terkait pengaturan honorarium masing-masing jabatan dalam peraturan perundang-undangan, untuk jabatan Notaris diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang selengkapnya mengatur:

- (1) *Notaris berhak menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya;*
- (2) *Besarnya honorarium yang diterima oleh Notaris didasarkan pada nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari setiap akta yang dibuatnya.*
- (3) *Nilai ekonomis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan dari objek setiap akta sebagai berikut:*



- a. sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atau ekuivalen gram emas ketika itu, honorarium yang diterima paling besar adalah 2,5% (dua koma lima persen);
  - b. di atas Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) honorarium yang diterima paling besar 1,5 % (satu koma lima persen); atau
  - c. di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) honorarium yang diterima didasarkan pada kesepakatan antara Notaris dengan para pihak, tetapi tidak melebihi 1 % (satu persen) dari objek yang dibuatkan aktanya.
- (4) Nilai sosiologis ditentukan berdasarkan fungsi sosial dari objek setiap akta dengan honorarium yang diterima paling besar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah).

sedangkan pengaturan honorarium Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selengkapnya mengatur:

- (1) Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta;
- (2) PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu;
- (3) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
- (4) PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya;
- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) dikenakan sanksi administrasi;
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administrasi diatur dengan Peraturan Menteri.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk menilai dan menentukan honorarium, setidaknya harus melihat atau berpatokan pada akta yang dibuatnya, apabila dihubungkan dalam perkara *aquo* dari alat bukti yang diajukan yaitu bukti P-2E tentang fotokopi Salinan akta jual beli nomor 21/2016



oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Made Ari Wibawa S.H., M.Kn., adalah merupakan suatu jenis akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak ada memuat mengenai honorarium Notaris didalamnya, sedangkan dari posita maupun petitum yang didalilkan Penggugat, honorarium yang dimohonkan adalah terhadap suatu biaya Notaris, sehingga dengan demikian nampak tidak adanya sinkronisasi antara Petitum dengan alat bukti surat yang diajukan, maka petitum Penggugat angka 4 huruf f tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, khususnya huruf g yang memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum membayar bunga dari tabungan investasi sebesar Rp32.353.920,00 (tiga puluh dua juta tiga ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh rupiah), yang diperhitungkan dari nilai nominal pendapatan per tahun dari Bank BPR Hari Depan dan meletakkan dananya pada tabungan investasi, terhitung sejak bulan Juli 2018 sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, yakni bulan Desember 2020 sebesar Rp32.353.920,00 (tiga puluh dua juta tiga ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh rupiah), akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan penggugat, diketahui bahwa nilai dalam petitum angka 4 huruf g, sebesar Rp32.353.920,00 (tiga puluh dua juta tiga ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang dimohonkan Penggugat, ternyata dihitung dari pokok uang yang didalilkan didapatkan sebagai pendapatan Penggugat selaku Notaris yang menyatakan BPR Hari Depan adalah Klien tetap Penggugat sebagaimana petitum angka 4 huruf e;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim pada petitum angka 4 huruf e, gugatan Penggugat terkait hilangnya potensi pendapatan Penggugat selaku Notaris pada Bank BPR Hari Depan dari bulan Juli 2018 – Desember 2020, adalah tidak beralasan hukum, maka petitum angka 4 huruf g juga menjadi tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan terhadap petitum angka 4 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat hanya mampu membuktikan kerugian yang diderita sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), maka **petitum angka 4 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 yang memohon untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dan bangunan rumah dan/atau Sertifikat Hak Miliknya yang beralamat di Desa Sampalan Klod, Dusun Bokong, dengan luas 900 m<sup>2</sup>;
- 2 (dua) bidang sawah di Desa Gunaksa seluas 900 m<sup>2</sup> dan 1500 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Budiarsana;
- Sebidang Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1004 Desa Sampalan Klod Kangin, dengan luas 200m<sup>2</sup> atas nama I Komang Juliarta;
- Sebidang tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat III di alamat Jalan Rama, Dusun Patas, Desa Gunaksa, Kec. Dawan – Klungkung; akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;  
Menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan angka 5, maka tidak beralasan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan angka 5, **maka petitum angka 5 (lima) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 karena dalam perkara *aquo* yang dituntut adalah perbuatan membayar sejumlah uang, maka berdasarkan Pasal 606a Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) serta yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 75K/SIP/1972 dengan kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang, **maka petitum angka 6 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7, yang menjadi tuntutan dalam petitum ini adalah mengenai putusan serta merta (*uitvoerbear bij voorad*) dalam hal mana Majelis Hakim secara seksama berpedoman pada ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg serta memperhatikan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang pada intinya agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tersebut;

Menimbang, bahwa didalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan yang kuat dan mendesak yang memenuhi

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp

#### 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

persyaratan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan-ketentuan yuridis sebagaimana tersebut terdahulu, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap **petitum angka 7, tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 karena sebagaimana telah dipertimbangkan dengan seksama dan lengkap dimana gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat berada dipihak yang kalah dan berdasarkan pasal 192 RBg., pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan ini, maka **petitum angka 8, beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Memperhatikan Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" sah dan mengikat Para Pihak;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran utang sebagaimana dalam "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018";
4. Menyatakan "Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2018" batal;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.604.000,00 (satu juta empat ratus empat ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Selasa, tanggal 18 Mei 2021, oleh kami, Anak Agung Ayu Dharma Yanthi S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H. dan Valeria Flossie Avila Santi, S.H., masing-

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp tanggal 22 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 2 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Gede Eko Prayudi, AMd., S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta Tergugat III, akan tetapi tidak dihadiri oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H. A.A. Ayu Dharma Yanthi S.H., M.Hum.

Valeria Flossie Avila Santi, S.H.

Panitera Pengganti,

Gede Eko Prayudi, AMd., S.H.

## Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran.....	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK.....	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	Rp1.300.000,00;
4. PNBP Panggilan.....	Rp30.000,00;
5. Biaya Sumpah.....	Rp25.000,00;
6. Biaya Redaksi.....	Rp10.000,00;
7. Biaya Materai.....	Rp10.000,00;
8. Pemberitahuan Putusan .....	Rp125.000,00;
9. PNBP Putusan.....	Rp10.000,00;
10. Biaya Wesel.....	Rp14.000,00;
Jumlah.....	Rp1.604.000,00;

(satu juta enam ratus empat ribu rupiah).

Halaman 49 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2020/PN Srp