



PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bontang Kelas II yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SUPRIADY, bertempat tinggal di Jl. Brokoli Gang Brokoli 6 RT. 014, Kel. Gunung Elai, Kec. Bontang Utara Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ROSTAN, S.H.,M.H Advokat pada Kantor ROSTAN RAHMAN, S.H.,M.H & PARTNER, Berkantor di Jl. KS. Tubun No. 9 RT. 29 Kel. Tanjung Laut Indah, Kec. Bontang Selatan, Kota Bontang, Kalimantan Timur dan berdomisili elektronik di rostanrahman36@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Juni 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang kelas II tertanggal 18 Juni 2020;

Selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT ;

Lawan :

DARMAWAN, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono RT. 29, Kel. Api-api, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada YULIUS PATANAN, S.H.,M.H dan NGABIDIN NURCAHYO, S.H, Para Advokat dan Konsultan hukum pada Kantor "LEMBAGA BANTUAN HUKUM LIRA", beralamat di Jl. Pupuk Raya Perum PBS Blok F3/4 RT. 50, Kel. Blimbing, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur dan berdomisili elektronik di yuliaspatanan26@yahoo.com, berdasarkan Surat



Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2020 yang telah kuasa khusus tanggal 26 Juni 2020 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Kelas II tanggal 03 Juli 2020 dan selanjutnya memberikan kuasa yang kedua kepada YULIUS PATANAN, S.H.,M.H, SURIADI SYAM, S.H dan NGABIDIN NURCAHYO, S.H, Para Advokat dan Konsultan hukum pada Kantor "LEMBAGA BANTUAN HUKUM LIRA", beralamat di Jl. Pupuk Raya Perum PBS Blok F3/4 RT. 50, Kel. Blimbing, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur dan berdomisili elektronik di yuliaspatanan26@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 September 2020 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Kelas II tanggal 17 September 2020 ;

Selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat;

Setelah membaca Kesimpulan Penggugat dan Tergugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Kelas II pada tanggal 18 Juni 2020 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membayar sisa pembangunan rumah kepada Tergugat melalui anaknya dan kuasa dari Tergugat Kunaryo atau Kum;
2. Bahwa Tergugat mempercayakan kepada kuasanya yakni anggota Organisasi atau LSM PHM Kota Bontang dan sudah dibayarkan sisa dana yang di tagih sebesar Rp. 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ditambah pembayaran kepada anak Tergugat dua kali transfer senilai Rp.

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) jadi total Rp. 37.500.000 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas adanya Wanprestasi terkait Akta Notaris Noor Samsiar, SH di Bontang dengan Nomor 18 tertanggal 26 Desember 2017;
4. Bahwa Penggugat mengalami kerugian akibat perubahan spek dari type 54 menjadi type 75 dan type 54 menjadi 60 dan ada beberapa unit yang ditaksir kerugian materil sebesar Rp. 322.000.000 (tiga ratus dua puluh dua juta rupiah) X 5% perbulan = 96.600.000 (sembilan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah), jadi **total Rp. 418.600.000 (empat ratus delapan belas juta enam ratus ribu rupiah);**
Inmatril, akibat perbuatan Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian ditaksir sebesar Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah)
5. Bahwa bangunan rumah ditaksir harga borongan permeter senilai Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
6. Bahwa gugatan ini sesuai dengan pasal 191 Rbg/180 HiR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada Banding, Verset maupun Kasasi;
7. Bahwa dari perbuatan atau tindakan Tergugat mencurigakan Penggugat khawatir kalau Tergugat memindahtangankan rumah yang menjadi obyek sengketa maka dengan itu perlu dilakukan Sita Jaminan (Councervatoir beslaag) sebelum pokok perkara ini diperiksa;
8. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini berdasar dan menurut hukum jika Tergugat dibebani membayar uang paksa (Dwang soom) sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan putusan ini;
9. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan akan tetapi tergugat tidak mengindahkannya.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan hukum tersebut di atas dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bontang Cq Majelis Hakim yang Terhormat yang menangani perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili serta memutus yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengulangi lagi perbuatannya mengenai waktu yang disepakati (Wanprestasi) yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat sesuai dengan mekanisme dan kesepakatan ;

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Notaris harus di batalkan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 322.000.000 X 5% perbulan = Rp. 96.600.000. Jadi Total keseluruhan sebesar **Rp. 418.600.000 (empat ratus delapan belas juta enam ratus ribu rupiah);**
 - Kerugian Inmatriil akibat perbuatan Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian yang ditaksir sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah)
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam Perkara ini;
6. Menghukum Tergguat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan dalam perkara ini sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verset , Banding maupun Kasasi;
8. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Dan Atau

Apabila Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat datang menghadap masing-masing kuasanya dipersidangan, sehingga dalam kesempatan itu sesuai Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, majelis hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menempuh upaya mediasi dihadapan mediator yaitu Enny Oktaviana, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Bontang Kelas II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hakim mediator ternyata mediasi yang dilalukan dinyatakan gagal sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan yang dibacakan tersebut Penggugat menyatakan tidak mengajukan perubahan/perbaikan gugatan dan tetap mempertahankan isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 06 Agustus 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan-alasan maupun dalil-dalil Penggugat.
2. Bahwa, pada tanggal 26 Desember, 2019, Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso menghadap kepada Notaris atas nama Noor Samsir S.H yang beralamat kantor di Jl. MT. Haryono, RT.09, No.01, Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur dan antara Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso saling bersepakat dan saling mengikatkan diri dalam "Kewajibannya Masing-masing" dalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 dan Akta Notaris tersebut berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat.
3. Bahwa, ketika Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso menandatangani kesepakatan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, baik Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso tidak dalam keadaan dipaksa atau ditekan oleh pihak manapun, sehingga tidak ada alasan apapun bagi Penggugat didalam Gugatannya pada halaman 3 dalam pokok perkara pada point ke 3 untuk memohonkan kepada Majelis Hakim yang menangani perkara dengan nomor registrasi No.15/PDT.G/2020/PN.BON, tertanggal 18 Juni, 2020 untuk membatalkan Akta Notaris Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat.
4. Bahwa, perjanjian Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso yang ada didalam Akta Notaris Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, adalah sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu persoalan tertentu;
 - d. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, pada saat penanda-tanganan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang “Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat, pada halaman 5, Penggugat dan Tergugat saling “SETUJU” bahwa Kewajiban Penggugat kepada Tergugat adalah menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit rumah dengan type 60 dan kewajiban Penggugat untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah).
6. Bahwa, pada halaman 5 didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang “Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat, menyebutkan bahwa “Pelaksanaan dari kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Ketiga ini akan dilakukan dan sudah harus selesai selambat-lambatnya pada tanggal 30 (tiga puluh) Desember tahun dua ribu sembilan belas (2019) terhitung sejak ditanda-tanganinya minuta ini.
7. Bahwa, didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang “Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat, pada halaman 6 menyebutkan kesepakatan bahwa “Apabila dalam jangka waktu tersebut, ternyata Pihak Pertama belum atau tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka Pihak Pertama bersedia dan setuju membayar denda kepada Pihak Ketiga sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari”.
8. Bahwa, Penggugat baru menyerahkan kewajiban penyelesaian atas 1 (satu) unit rumah type 60 kepada Tergugat pada tanggal 18 Februari, 2020 dan penyerahan atas 1 (satu) unit rumah type 60 kepada Tergugat, tidak terbantahkan bahwa Kewajiban Penggugat kepada Tergugat atas penyerahan kewajiban menyerahkan 1 (satu) unit rumah type 60 kepada Tergugat adalah “TERLAMBAT SELAMA 50 (LIMA PULUH) HARI” terhitung sejak tanggal 30 Desember, 2019 sampai dengan tanggal 17 Februari, 2020 dan tanggal penyerahan 1 (satu) unit rumah type 60 kepada Tergugat tersebut dapat dibuktikan melalui pesan Whatsapp Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 16 Februari, 2020 pukul 23:15.
9. Bahwa, terkait denda atas keterlambatan Penggugat melakukan penyerahan 1 (satu) unit rumah type 60 kepada Tergugat, Tergugat tidak pernah

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon

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

menyatakan menghapuskan uang denda keterlambatan Penggugat dalam bentuk apapun juga.

10. Bahwa, didalam pesan Whatsapp Penggugat tertanggal 16 Februari, 2020 pukul 23:16 kepada Sdr. Rizal (anak kandung Tergugat), Penggugat tidak terbantahkan menyatakan bahwa "Pas Saya mau lembur bpk mu sendiri yg bilang gak usah pelan pelan aja dikerja", hal ini membuktikan bahwa Penggugat mengakui bahwa Tergugat ingin agar penyelesaian pekerjaan tidak dikerjakan pelan-pelan, terkait bukti pesan Whatsapp Penggugat kepada Sdr. Rizal akan kami buktikan sebagai bagian dari pembuktian kami secara data tertulis.

11. Bahwa, Tergugat tidak pernah menerima pembayaran dari Penggugat atas kewajiban Penggugat yang meliputi :

- a. Kewajiban Pengugat atas pembayaran dana sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) kepada Tergugat sebagaimana disebutkan pada halaman 5 didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, dimana didalam Notaris tersebut dinyatakan bahwa "Antara Pihak Pertama dan Pihak Ketiga saling setuju bahwa kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Ketiga hanya tersisa penyelesaian 1 (satu) unit rumah dengan type 60 dan uang sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah)".
- b. Bahwa, Tergugat menyatakan bahwa sampai dengan tanggal Penggugat mengajukan Gugatannya ke Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 18 Juni, 2020, Tergugat belum menerima Kewajiban Penggugat atas pembayaran Denda Keterlambatan Penyelesaian 1 (satu) unit rumah type 60 dan denda atas keterlambatan kewajiban Penggugat untuk membayarkan uang sisa pembayaran lokasi tanah yang digunakan Penggugat untuk pembangunan rumah-rumah yang dibangun oleh Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dan denda keterlambatan (Wanprestasi) yang harus ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung denda tersebut sejak tanggal 30 Desember, 2019 dan sampai hari ini Penggugat masih tetap melakukan Tindakan Wanprestasi terhadap ketentuan denda tersebut sebagaimana disebutkan pada halaman 6 didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, dimana

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalam Notaris tersebut dinyatakan bahwa "Apabila dalam jangka waktu tersebut, ternyata Pihak Pertama belum atau tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka Pihak Pertama bersedia dan setuju membayar denda kepada Pihak Ketiga sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari".

12. Bahwa, berdasarkan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, pada halaman 2 ketahui bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaan dan Pengelolaan atas sebidang tanah tertanggal 7 (tujuh) Maret 2017 (dua ribu tujuh belas) nomor 01 yang minuta aktanya dibuat dihadapan Noni Mariance Palit, S.H, M.H Notaris dikota Bontang, diketahui bahwa yang melakukan kesepakatan adalah Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso, dalam hal ini pada fakta yang tidak terbantahkan adalah bahwa Sdr. Kurniawan Santoso adalah sebagai penyandang dana/investor awal atas pembayaran awal lokasi lahan atas project pembangunan perumahan yang akan dijalankan oleh Penggugat, sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dalam hal ini Penggugat tidak mengeluarkan sepeserpun atas dana pembayaran awal atas pelepasan Pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaan dan Pengelolaan atas sebidang tanah milik Tergugat yang akan dijadikan lokasi pembangunan rumah yang akan dilakukan oleh Penggugat.

13. Bahwa, berdasarkan Pengikatan Pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaan dan Pengelolaan atas sebidang tanah tertanggal 7 (tujuh) Maret 2017 (dua ribu tujuh belas) nomor 01 yang minuta aktanya dibuat dihadapan Noni Mariance Palit, S.H, M.H Notaris dikota Bontang, diketahui bahwa Sdr. Kurniawan Santoso adalah sebagai Pihak yang melakukan pembayaran awal atas Pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaan dan Pengelolaan atas sebidang tanah milik Tergugat dan hal tersebut dapat dibuktikan melalui Kwitansi pembayaran yang melekat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Minuta Akta Pengikatan Pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaan dan Pengelolaan atas sebidang tanah tertanggal 7 (tujuh) Maret 2017 (dua ribu tujuh belas) nomor 01 yang dibuat dihadapan Noni Mariance Palit, S.H, M.H Notaris dikota Bontang.

14. Bahwa, berdasarkan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, yang berisikan tentang "Akta Pernyataan

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat, pada halaman 3 dan halaman 4 ketahui bahwa :

- A. Bahwa, telah disepakati dan disetujui antara Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso terkait total pembayaran Pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaan dan Pengelolaan atas sebidang tanah milik Tergugat adalah sebesar Rp. 3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah).
- B. Bahwa, dana sebesar Rp. 2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah) telah dibayar dengan lunas dan pembayaran dana sebesar Rp. 2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah) bersumber dari pembayaran customer pembeli rumah-rumah yang dibangun oleh Penggugat, dalam hal ini pada dasarnya Penggugat tidak punya modal keuangan sama sekali dalam project pembangunan rumah-rumah tersebut, hal tersebut adalah karena modal awal pembayaran uang muka tanah Tergugat hanya dilakukan oleh Sdr. Kurniawan Santoso dengan pembayaran uang muka pembelian tanah milik Tergugat untuk project pembangunan rumah-rumah yang dilakukan oleh Penggugat dan nilai pembayaran uang muka yang dibayarkan Sdr. Kurniawan Santoso kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah).
- C. Bahwa, dalam perjalanan pelaksanaan project pembangunan seluruh rumah yang dilakukan oleh Penggugat, Penggugat tidak melibatkan Sdr. Kurniawan Santoso tetapi secara lisan, Penggugat menjanjikan keuntungan atas setiap penjualan rumah kepada Sdr. Kurniawan Santoso dan hingga saat inipun, penyelesaian atas janji Penggugat kepada Sdr. Kurniawan Santoso tidak pernah dipenuhi dengan baik dan tidak pernah diselesaikan secara tuntas hingga hari ini.
- D. Bahwa, sisa pembayaran lokasi tanah perumahan yang belum terbayarkan adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) dan pembayaran tersebut dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam bentuk membangun 6 (enam) unit rumah dengan type 54 dengan ukuran tanah 120 M2 dengan harga rumah per unit adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- E. Bahwa, yang melakukan dan melaksanakan seluruh pembangunan, termasuk pengkaplingan tanah dengan cara pemecahan surat tanah,



pengadaan dan pembelian material, menyelesaikan dan memasarkan/menjual rumah-rumah tersebut adalah Penggugat tanpa melibatkan Sdr. Kurniawan Santoso dan hal ini tercantum pada halaman 4 didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang “Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat.,

F. Bahwa, Penggugat menyatakan bertanggung jawab untuk menyelesaikan semua kewajibannya yang berkaitan dengan pembangunan rumah-rumah dimaksud sebagaimana kemudian Pengugat membuat dan menanda-tangani Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup dan tanpa diberi tanggal dan Surat Pernyataan Penggugat tersebut dinyatakan dan dilampirkan didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang “Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat, dan berdasarkan Surat Pernyataan Penggugat tersebut, didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang “Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat, Penggugat menyatakan :

- Bertanggung jawab melaksanakan dan menyelesaikan seluruh pekerjaan pembangunan atas 45 (Empat puluh lima) unit rumah type 45 berikut dengan fasilitas umumnya.
- Bertanggung jawab membayar seluruh hutang material yang digunakan untuk project pembangunan rumah-rumah yang dilakukan oleh Pengugat.

15. Bahwa, terkait pada point 14, huruf “D” diatas, terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas perubahan sebagai berikut :

A. Bahwa, jumlah kewajiban rumah yang harus dibangun Penggugat untuk diserahkan kepada Tergugat yang semula berjumlah 6 (Enam) unit rumah, berubah menjadi 5 (lima) unit rumah tetapi jumlah kapling tanah adalah tetap 6 (Enam) kapling tanah dengan luas per kaplingnya adalah 120 M² dengan rincian sebagai berikut :



- 4 (Empat) unit rumah yang semula bertipe 54 berubah menjadi type 60.
 - 1 (Satu) unit rumah yang semula bertipe 54 berubah menjadi type 75.
- B. Bahwa setelah terjadi perubahan luasan type atas 5 (Lima) unit rumah tersebut diatas dan tidak dibangunnya 1 (satu) unit rumah ke 6 (Enam), maka selisih kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana disebutkan pada halaman 5 dan pada halaman 6 didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 adalah sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dan bila kewajiban bayar Penggugat kepada Tergugat atas dana selisih pembangunan rumah tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) tidak dibayarkan Penggugat kepada Tergugat, maka terhitung sejak tanggal 30 Desember, 2019, maka Penggugat dikenakan kewajiban membayar denda kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari.
- C. Bahwa, terkait dana 1 (Satu) rumah yang tidak dibangun oleh Penggugat dan disepakati oleh Tergugat, bahwa dana atas pembangunan rumah yang tidak terbangun tersebut, dananya dialihkan untuk perubahan luasan type rumah sebagaimana disebutkan luasan type rumah pada point "A" diatas dan setelah dihitung selisih dana dari rumah yang tidak dibangun tersebut yang dananya dialihkan untuk perubahan lusan type rumah adalah masih tersisa dana sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dan dana sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) tersebut adalah masih menjadi kewajiban Penggugat untuk menyerahkannya kepada Tergugat sebagaimana disebutkan pada halaman 5 dan didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat dan Penggugat wajib menyerahkan dana sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) tersebut paling lambat tanggal 30 Desember, 2019 dan bila kewajiban bayar Penggugat kepada Tergugat atas dana selisih pembangunan rumah tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) tidak dibayarkan Penggugat kepada Tergugat, maka terhitung sejak tanggal 30 Desember, 2019, maka Penggugat dikenakan kewajiban membayar denda kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari.



16. Bahwa, berdasarkan dasar yang dijadikan Penggugat untuk menggugat Tergugat pada halaman 1 (satu) point Ketiga yang menyatakan “Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas adanya Wanprestasi terkait Akta Notaris Noor Samsir, S.H di Bontang dengan nomor 18 tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang “Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat, adalah sangat tidak beralasan dan tidak bisa dijadikan dasar adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, mengingat didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang “Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi” Penggugat kepada Tergugat, pada halaman 5 sangat jelas disebutkan bahwa :

Penyelesaian pembangunan atas 2 (dua) unit rumah yang menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA yang diperhitungkan sebagai hutang harga pembelian tanah milik PIHAK KETIGA yang dibayar dalam bentuk pembangunan dan penyerahan atas 2 (dua) unit rumah yang awalnya type 54 dan atas permintaan PIHAK KETIGA diubah menjadi type 60, untuk itu antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KETIGA saling setuju bahwa kewajiban PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KETIGA hanya tersisa penyelesaian 1 (satu) unit rumah dengan type 60 dan uang sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah), sehingga Ketika Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso pada tanggal 26 Desember, 2019, menghadap kepada Notaris atas nama Noor Samsir S.H yang beralamat kantor pada Jl. MT. Haryono, RT.09, No.01, Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur dan antara Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso saling bersepakat dan saling mengikatkan diri dalam “Kewajibannya Masing-masing” dalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, kondisi saat itu untuk 4 (empat) rumah yang diperhitungkan sebagai bagian dari kewajiban Penggugat untuk menyerahkannya kepada Tergugat sudah terpenuhi sebagai bagian dari pembayaran tanah, sehingga pada saat dibuatnya Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, kewajiban penyerahan 2 (dua) unit rumah yang harus dilaksanakan Penggugat kepada Tergugat, belum dilaksanakan oleh Penggugat.

17. Bahwa, berdasarkan point 16 diatas, kewajiban atas penyerahan 1 (satu) unit rumah type 60 dan dana sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta



rupiah) kepada Tergugat pada saat dibuatnya Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, belum diselesaikan oleh Penggugat, sehingga pernyataan Penggugat didalam gugatannya pada halaman 1 yang menyatakan "Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas adanya Wanprestasi terkait Akta Notaris Noor Samsir, S.H di Bontang dengan nomor 18 tertanggal 26 Desember, 2019" adalah sangat tidak beralasan mengingat justru Penggugatlah yang melakukan Tindakan Wanprestasi terhadap Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat,, Wanprestasi Penggugat tersebut dapat dibuktikan berdasarkan penyerahan rumah kelima yang seharusnya diserahkan kepada Tergugat paling lambat pada tanggal 30 Desember, 2019 tetapi pada faktanya ternyata Pengugat baru menyerahkan rumah kelima tersebut pada tanggal 18 Februari, 2020 dan atas keterlambatan penyerahan rumah kelima tersebut kepada Tergugat, berdasarkan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, Penggugat wajib membayar denda keterlambatan penyerahan rumah sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari ditambah Penggugat wajib menyerahkan sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) kepada Tergugat dan faktanya ternyata Penggugat tidak pernah mau membayar denda keterlambatan penyerahan rumah kepada Tergugat hingga hari ini dan pada faktanya Penggugat hanya mau membayar sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah), sehingga dalam hal ini, jelas dan tidak terbantahkan bahwa Penggugatlah yang telah melakukan Tindakan Wanprestasi terhadap Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019.

18. Bahwa, berdasarkan Gugatan Penggugat yang telah kami pelajari dengan hati-hati dan seksama, dengan tegas kami menyatakan bahwa tidak terbantahkan Penggugat sudah dan telah menunjukkan kebodohnya dalam upaya jahatnya, dalam upaya kecurangannya dan dalam upaya kelicikkannya yang tidak terbantahkan dan tidak tersanggahkan bahwa dasar gugatan Penggugat yang dituliskan didalam gugatannya yang ditandatangani oleh Kuasa Hukumnya dengan menyatakan bahwa :



A. Bahwa, Pada point 1 didalam alasan Gugatannya, Penggugat telah membayarkan sisa pembayaran rumah kepada Tergugat melalui anaknya dan kuasa dari Tergugat Kunaryo atau Kum, tetapi bahwa faktanya Tergugat tidak pernah menerima pembayaran sisa pembayaran rumah dari Penggugat dan Tergugat tidak pernah satu kalipun mengeluarkan tanda terima pembayaran sisa pembayaran rumah yang dilakukan oleh Penggugat karena pada faktanya, Penggugat memang tidak pernah melakukan pembayaran kepada Tergugat dan bila Penggugat merasa sudah membayarkannya kepada Tergugat, maka Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk membuktikannya didalam persidangan dengan segala bukti-bukti tertulisnya dan Tergugat mempersilahkan kepada Penggugat untuk menempuh tuntutan hukum secara Pidana terhadap Tergugat jika memang Tergugat telah menerima pembayaran dari Penggugat melalui anak Tergugat dan Kunaryo atau Kum dan Tergugat mempersilahkan kepada Penggugat untuk menghadirkan anak Tergugat dan Sdr. Kunaryo untuk membuktikan kebenaran atas dalil alasan Penggugat didalam gugatannya.

B. Bahwa, Pada point 2 didalam alasan Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat mempercayakan kepada kuasanya yakni anggota organisasi atau LSM PHM Kota Bontang dan sudah dibayarkan sisa dana yang ditagih sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ditambah pembayaran kepada anak Tergugat dua kali transfer senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) jadi total Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), tetapi pada faktanya :

- Tergugat tidak pernah menerima penyerahan dana dari LSM PHM sebagaimana dimaksud oleh Penggugat sampai dengan hari ini dan bila Penggugat merasa sudah membayarkannya kepada Tergugat senilai Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) melalui LSM PHM, maka Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk membuktikannya didalam persidangan dengan segala bukti-bukti tertulisnya dan Tergugat mempersilahkan kepada Penggugat untuk menempuh tuntutan hukum secara Pidana terhadap Tergugat jika memang Tergugat telah menerima pembayaran dari Penggugat melalui LSM PHM dan Tergugat mempersilahkan kepada Penggugat untuk menghadirkan saksi dipersidangan siapa orang yang dimaksud



sebagai orang dari LSM PHM yang dimaksud oleh Penggugat untuk membuktikan kebenaran atas dalil alasan Pengugat didalam gugatannya.

- Bahwa, terkait dengan pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa telah melakukan pembayaran kepada anak Tergugat dengan dua kali transfer senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), dengan tegas kami menyatakan bahwa anak Tergugat atas nama Sdr. Rizal adalah bukan bagian dari "PARA PIHAK" yang melakukan perjanjian sebagaimana disebutkan didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, "PARA PIHAK" yang ada didalam perjanjian sebagaimana disebutkan didalam Minuta Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 adalah Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso.
- Bahwa, Pernyataan Penggugat didalam Gugatannya yang ditandatangani dan diajukan oleh Kuasa Hukumnya didalam Gugatan Penggugat, pada halaman 1 (satu) yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang kepada LSM PHM senilai Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan uang senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang diserahkan kepada anak Tergugat, dengan ini Tergugat menyatakan bahwa pengakuan tertulis Penggugat didalam Gugatannya tersebut yang menyatakan total uang yang diserahkan kepada Tergugat senilai Rp. 37.500.000,- (Tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) adalah sebuah Tindakan Perbuatan Melawan Hukum dan Tergugat mempersilahkan kepada Tergugat untuk dapat membuktikan dalilnya tersebut.
- Bahwa, karena Tergugat tidak pernah memerintahkan dalam bentuk apapun kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran kepada Sdr. Rizal (anak kandung Tergugat) dan Tergugat tidak pernah memerintahkan Sdr. Rizal (anak kandung Tergugat) untuk menerima pembayaran dari Penggugat atas kewajiban Penggugat untuk membayar sesuai kewajiban Penggugat yang tertera didalam Minuta Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, sehingga Sdr. Rizal secara "LEGALITAS HUKUM" adalah "TIDAK BERHAK" mewakili menerima dana dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, maka ketika pada tanggal 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari, 2020 tanpa konfirmasi kepada Sdr. Rizal, Penggugat melakukan transfer dana kepada Tergugat melalui rekening BCA atas nama Sdr. Rizal sebesar Rp. Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan deskripsi Pelunasan Pembayaran atas tanah Haji, maka setelah Sdr. Rizal mengetahui ada dana masuk ke rekening miliknya, Sdr. Rizal saat itu juga, dihari yang sama yaitu pada tanggal 21 Februari, 2020, Sdr. Rizal langsung mengembalikan dana tersebut melalui ATM BCA ke rekening Tergugat di Bank BCA dengan Nomor Rekening 6705147730, kemudian pada tanggal 24 Februari, 2020, Penggugat kembali melakukan Tindakan tanpa konfirmasi apapun kepada Sdr. Rizal, Penggugat Kembali melakukan transfer dana kepada Sdr. Rizal senilai Rp. Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), maka setelah Sdr. Rizal mengetahui ada dana masuk ke rekening miliknya yang berasal dari Penggugat, Sdr. Rizal saat itu juga, dihari yang sama yaitu pada tanggal 24 Februari, 2020, Sdr. Rizal langsung mengembalikan dana tersebut melalui ATM BCA ke rekening Tergugat di Bank BCA dengan Nomor Rekening 6705147730, aliran transfer dari Nomor Rekening BCA Penggugat di Bank BCA dengan Nomor Rekening 6705147730, aliran transfer dari Nomor Rekening BCA Penggugat ke Nomor Rekening Sdr. Rizal di Bank BCA dengan Nomor Rekening 6705189360 dan aliran rekening dari Nomor Rekening Sdr. Rizal di Bank BCA dengan Nomor Rekening 6705189360 ke Nomor Rekening BCA Penggugat di Bank BCA dengan Nomor Rekening 6705147730 dapat dibuktikan berdasarkan Rekening Koran Sdr. Rizal yang telah diprint out melalui Customer Service Bank BCA Cabang Bontang pada tanggal 23 Juni, 2020, sehingga Perbuatan Melawan Hukum Penggugat dalam kejahatannya, dalam kebusukannya dan dalam kelicikannya Penggugat "Didalam Gugatannya" yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bontang dan Perkara Gugatannya telah diregister dengan Nomor Register No.15/PDT.G/2020/PN.BON, tertanggal 18 Juni, 2020 dimana didalam gugatan Penggugat tersebut yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan dua kali transfer sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat melalui rekening anak Tergugat atas nama Sdr. Rizal adalah sebuah Tindakan Berbohong secara tertulis yang ditanda-tangani oleh Kuasa Hukumnya yang tujuannya adalah berusaha mengelabui

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Majelis Hakim yang akan menyidangkan perkara Gugatan Penggugat, mengingat didalam Gugatan Penggugat, Penggugat tidak pernah menyatakan bahwa Sdr. Rizal mengembalikan dana yang ditransfer oleh Penggugat pada tanggal dan hari yang sama, maka berdasarkan uraian dalam point ini, Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk dapat menunjukkan Rekening Koran atas nama Penggugat dengan Nomor Rekening 6705147730 periode Bulan Februari, 2020 untuk dapat ditunjukkan sebagai bukti data tertulis kepada Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara Gugatan Penggugat, sehingga dengan ditunjukkan kedua bukti rekening koran atas rekening Sdr. Rizal dan Rekening Koran Penggugat, maka sudah pasti Penggugat tidak akan dapat mengelak bahwa Penggugat telah berupaya mengelabui Tergugat dan Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara Gugatan Penggugat.

- C. Bahwa, pada point 3 didalam alasan Gugatannya, Penggugat merasa dirugikan atas adanya Wanprestasi terkait Akta Notaris Noor Samsir, S.H di Bontang dengan nomor 18 tertanggal 26 Desember, 2019, terkait hal tersebut, Penggugat menyatakan bahwa yang memiliki kewajiban untuk membangun rumah dan melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) adalah Penggugat dan Tergugat tidak mempunyai kewajiban apapun kepada Penggugat, justru Kewajiban Penggugat untuk membangun rumah sesuai dengan kesepakatan terakhir sebagaimana disebutkan didalam Minuta Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, justru Penggugat lah yang melakukan Wanprestasi hingga saat ini, karena hingga saat ini, Penggugat belum melakukan pembayaran atas kewajiban pembayaran keterlambatan penyelesaian rumah selama 50 (lima puluh) hari dan hingga hari ini Penggugat belum melakukan pembayaran selisih pembangunan rumah sebagai bagian dari pembayaran sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah), terkait hal tersebut, sebagai mana disebutkan didalam Minuta Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, sangat jelas bahwa kewajiban Penggugat adalah membangun 1 (satu) unit rumah type 60 selambat-lambatnya pada tanggal 30 Desember, 2019 dan melakukan pembayaran sisa



pembayaran tanah sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah), namun faktanya, atas semua denda keterlambatan Penggugat dalam menyelesaikan kewajibannya sebagaimana disebutkan didalam Minuta Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, tidak terbantahkan bahwa Penggugat melakukan kelicikan karena hanya mau membayarkan dana kepada Tergugat hanya sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dan tidak mau melakukan kewajiban pembayaran denda keterlambatan penyelesaian Kewajiban Penggugat, tidak terbantahkan bahwa Penggugatlah yang melakukan Wanprestasi terhadap Minuta Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat.

D. Bahwa, pada point 4 didalam alasan Gugatannya, Penggugat menyatakan mengalami kerugian akibat perubahan spek dari type 54 menjadi type 75 dan type 54 menjadi type 60 dan ada beberapa unit yang ditaksir kerugian materil sebesar Rp. 322.000.000,- (tiga ratus dua puluh dua juta rupiah) x 5% per bulan = Rp. 96.000.000,- (Sembilan puluh enam juta) jadi total Rp. 418.600.000,- (empat ratus delapan belas juta enam ratus ribu rupiah), terkait alasan Penggugat tersebut, Tergugat menyatakan bahwa alasan Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian adalah tidak dapat dibuktikan dasar dalil legalitas hukumnya, terlebih angka pengali 5% per bulan adalah tidak pernah ada asal usulnya darimana angka tersebut, sementara perubahan luasan type adalah telah disepakati Bersama dan hal tersebut telah kami jelaskan didalam jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat pada penjelasan nomor 14 diatas pada point "D", pada penjelasan jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat pada penjelasan nomor 15, sehingga atas penjelasan Tergugat tersebut, jelas dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat seperti halnya melalui Kuasa Hukumnya seakan-akan menganggap dirinya sebagai Penggugat yang sangat faham hukum, sehingga dengan tanpa perhitungan aspek hukum bahwa dimata hukum, semua Warga Negara Indonesia adalah sama dimata hukum, Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Kebohongan didalam gugatannya melalui Kuasa Hukumnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E. Bahwa, pada point 5 didalam alasan Gugatannya, Penggugat menyatakan mengalami kerugian Imateril akibat perbuatan Tergugat dan Penggugat menyatakan mengalami kerugian sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), terkait pernyataan Penggugat tersebut, Tergugat menyatakan bahwa, tidak ada dasar apapun yang dapat dijadikan dasar Penggugat menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian Imateril senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), jika yang dijadikan dasar atas kerugian perubahan spek senilai Rp. 418.600.000,- (empat ratus delapan belas juta enam ratus ribu rupiah) dan yang dijadikan dasar atas kerugian Imateril senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) adalah Tindakan Wanprestasi Tergugat atas Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, maka semua yang dimohonkan oleh Penggugat sebagaimana alasan-alasan Gugatan Penggugat pada point 1 sampai dengan point 9 didalam Gugatannya, "Sangat bertentangan dengan tuntutan Penggugat pada point 3 (tiga) yang memohon kepada Majelis Hakim agar "Menyatakan Akta Notaris harus dibatalkan, sementara tidak ada yang salah atau cacat hukum terhadap status legalitas hukum Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat tersebut, mengingat ketika dibuatnya Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat tersebut oleh "PARA PIHAK" yang terdiri dari Penggugat, Tergugat dan Sdr. Kurniawan Santoso dihadapan Notaris Noor Samsir, S.H adalah telah sesuai dan tidak melanggar ketentuan apapun yang terdapat didalam Pasal 1320 KUHPerdara, terlebih Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat tersebut, oleh Penggugat dijadikan dasar Gugatan Wanprestasi yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat, kondisi ini sangat mendasar dan sangat kontradiksi dan menunjukkan bahwa Penggugat telah menunjukkan kelicikannya didalam Gugatannya melalui Kuasa Hukumnya, karena disatu sisi menjadikan dasar Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon

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

Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 sebagai dasar menuduhkan Tergugat telah melakukan Tindakan Wanprestasi terhadap kesepakatan yang terdapat didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, tetapi disisi lain didalam tuntutan Pokok Perkara, Penggugat justru memohon kepada Majelis Hakim agar membatalkan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat.

F. Bahwa, pada point 7 didalam alasan Gugatannya, Penggugat menyatakan dari perbuatan dan tindakan Tergugat mencurigakan, Penggugat khawatir kalau Tergugat memindah-tangankan rumah yang menjadi obyek sengketa maka dengan itu perlu dilakukan sita jaminan (councervatoir beslaag) sebelum pokok perkara ini diperiksa, terkait pernyataan Penggugat pada alasan Gugatan pada point 7 tersebut, Tergugat menyatakan bahwa "Rumah Tergugat Adalah Bukan Obyek Sengketa" karena Tergugat tidak pernah melakukan Tindakan Wanprestasi atas apa yang tertera didalam Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 sebagaimana alasan Penggugat menuliskannya dalam alasan gugatannya pada point 3 sementara justru Penggugat didalam tuntutanannya pada point 3 Dalam Pokok Perkara justru memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang agar Menyatakan Akta Notaris harus dibatalkan", "Jikalaupun seandainya" Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat dibatalkan oleh Majelis Hakim, maka lalu yang menjadi dasar legalitas hukum atas Gugatan Penggugat yang menyatakan adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 adalah menjadi tidak ada dasar hukum dan hal tersebut menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat adalah tidak jelas dasar hukumnya meskipun ditanda-tangani oleh Kuasa Hukumnya yang faham hukum tersebut.

19. Bahwa, didalam Gugatan Penggugat pada Point Provisi Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengulangi lagi perbuatannya mengenai waktu yang disepakati

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



(Wanprestasi) yang tidak sesuai dengan kesepakatan, terkait permintaan Penggugat tersebut yang meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengulangi lagi perbuatannya mengenai waktu yang disepakati (Wanprestasi) yang tidak sesuai dengan kesepakatan, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat benar-benar telah menunjukkan kebodohan dan kedunguannya melalui Gugatan Perdata melalui Kuasa Hukumnya yang ditanda-tangani oleh Kuasa Hukumnya, hal tersebut karena kebodohan dan kedunguan Penggugat dapat dibuktikan dari pernyataan tersebut, mengingat Tergugat tidak pernah melakukan Wanprestasi terhadap waktu yang disepakati didalam Minuta Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, justru Penggugatlah yang melakukan Tindakan Wanprestasi terhadap waktu yang disepakati didalam Minuta Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 dan Penggugat juga yang menginginkan agar Majelis Hakim membatalkan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, sementara didalam Gugatannya Penggugat justru menggunakan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat sebagai alasan tuduhan bahwa Tergugat telah melakukan Tindakan Wanprestasi atas Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 dan Tergugat meyakini bahwa tujuan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim didalam Gugatannya agar Majelis Hakim Membatalkan Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 adalah bertujuan untuk menghilangkan jejak bukti Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sendiri.

20. Bahwa, seandainya pun Penggugat mencabut berkas gugatannya yang diakibatkan oleh terbongkarnya kelicikannya dan kejahatannya yang memutar-balikkan fakta bahwa Tergugat adalah sebagai pihak yang melakukan wanprestasi atas Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019, sementara Akta Notaris tersebut tidak terbantahkan berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, maka oleh karena itu, Tergugat tetap akan menempuh gugatan balik kepada Penggugat, baik secara Gugatan Perdata dan atau secara Tuntutan Pidana



atau bahkan mungkin Gugatan Perdata dan Tuntutan Pidana Pidana terhadap Penggugat akan dilakukan keduanya oleh Pihak Tergugat.

21. Bahwa, berdasarkan berkas dokumen gugatan dan berkas dokumen yang kami pelajari, baik berkas dokumen gugatan Penggugat dan dokumen Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019 yang berisikan tentang "Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan Mengganti Rugi" Penggugat kepada Tergugat, kami sangat meyakini bahwa Pengugat berusaha merampas harta benda Tergugat dengan cara sangat licik, jahat dan sangat tidak beradab dengan cara mengajukan Gugatan kepada Tergugat melalui Pengadilan Negeri Bontang dengan Nomor Registrasi Perkara Perdata No.15/PDT.G/2020/PN.BON tertanggal 18 Juni, 2020.

22. Bahwa, kami sangat menghormati, sangat menghargai dan sangat mengapresiasi Penggugat jika Penggugat tidak mencabut gugatannya sampai Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang memutuskan putusan akhir atas gugatan perdata Penggugat dengan Nomor Registrasi Perkara Perdata No.15/PDT.G/2020/PN.BON tertanggal 18 Juni, 2020, meskipun semua kelicikan dan Kejahatan Penggugat terbongkar di Persidangan sebelum Majelis Hakim memutuskan perkara gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil hukum (jawaban) Tergugat diatas, Tergugat memohon kepada yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan Gugatan Penggugat dengan Registrasi Perkara Perdata No.15/PDT.G/2020/PN.BON, tertanggal 18 Juni, 2020 untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat telah melakukan Tindakan Wanprestasi atas Akta Notaris Noor Samsir, S.H., M.Kn Nomor 18, tertanggal 26 Desember, 2019.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya persidangan;
4. Apabila Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 14 Agustus 2020, sedangkan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 24 Agustus 2020, yang masing-masing diajukan melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Kwitansi senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), diberi tanda P-1;
2. Foto copy Kwitansi senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), diberi tanda P-2;
3. Foto copy Kwitansi senilai Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kwitansi senilai Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi tanda P-4;
5. Foto copy Kwitansi senilai Rp4.600.000,00 (empat juta enam ratus ribu rupiah), diberi tanda P-5
6. Foto copy Kwitansi senilai Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah), diberi tanda P-6;
7. Foto copy Kwitansi senilai Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), diberi tanda P-7;
8. Foto copy Kwitansi senilai Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), diberi tanda P-8;
9. Foto copy Kwitansi senilai Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), diberi tanda P-9;
10. Foto copy Kwitansi senilai Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), diberi tanda P-10;
11. Foto copy Kwitansi senilai Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), diberi tanda P-11;
12. Foto copy Kwitansi senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda P-12;
13. Foto copy Pemasangan PDAM Kota Bontang senilai Rp3.316.500,00 (tiga juta tiga ratus enam belas ribu lima ratus rupiah), diberi tanda P-13;
14. Foto copy Nota pemasangan kaca senilai Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah), diberi tanda P-14 ;
15. Foto copy Nota Kusen dan Kaca senilai Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda P-15 ;

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



16. Foto copy Nota Alif Mebel Pintu, Jendela senilai Rp5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah), diberi tanda P-16;
17. Foto copy Nota pembelian senilai Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda P-17;
18. Foto copy Nota barang CV. Rejeki Mulia Senilai Rp2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda P-18 ;
19. Foto copy Nota CV. Rejeki Mulia Senilai Rp3.780.000,00 (tiga juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah), diberi tanda P-19 ;
20. Foto copy Nota bangunan Renaldi Jaya senilai Rp. 2.969 000 (dua juta Sembilan ratus enam puluh Sembilan ribu rupiah), diberi tanda P-20;
21. Foto copy Nota Pembelian Toko bangunan Renaldi Jaya senilai Rp7.105.000 (tujuh juta seratus lima ribu rupiah), diberi tanda P-21;
22. Foto copy Nota Pembelian Toko bangunan Renaldi Jaya senilai Rp1.402.000,00 (satu juta empat ratus dua ribu rupiah), diberi tanda P-22;
23. Foto copy Nota Pembelian Toko bangunan Renaldi Jaya senilai Rp16.300.000, 00 (enam belas juta tiga ratus ribu rupiah), diberi tanda P-23;
24. Foto copy Nota Pembelian Toko bangunan Renaldi Jaya senilai Rp3.240 000,00 (tiga juta dua ratus empat puluh ribu rupiah), diberi tanda P-24;
25. Foto copy Nota Pembelian Toko bangunan Renaldi Jaya senilai Rp6.678.000 (enam juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), diberi tanda P-25;
26. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), diberi tanda P-26;
27. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), diberi tanda P-27;
28. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp1.800.000 (satu juta delapan ratus ribu rupiah), diberi tanda P-28 ;
29. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), diberi tanda P-29 ;
30. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), diberi tanda P-30 ;
31. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah), diberi tanda P-31 ;
32. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), diberi tanda P-32 ;
33. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp4.250.000,00 (empat juta dua ratus enam puluh ribu rupiah), diberi tanda P-33 ;



34. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda P-34 ;
35. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), diberi tanda P-35 ;
36. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi tanda P-36 ;
37. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda P-37 ;
38. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp4.250.000,00 (empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda P-38 ;
39. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), diberi tanda P-39 ;
40. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi tanda P-40 ;
41. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah), diberi tanda P-41 ;
42. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), diberi tanda P-42 ;
43. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah), diberi tanda P-43 ;
44. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah), diberi tanda P-44 ;
45. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda P-45 ;
46. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi tanda P-46 ;
47. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah), diberi tanda P-47 ;
48. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp2.250.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda P-48 ;
49. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp2.860.000,00 (dua juta delapan ratus ribu enam puluh ribu rupiah), diberi tanda P-49 ;
50. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp17.100.000,00 (tujuh belas juta seratus ribu rupiah), diberi tanda P-50 ;
51. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp2.780.000,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah), diberi tanda P-51 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52. Foto copy Perjanjian Pengikatan pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaan dan Pengelolaan atas sebidang tanah No. 1 Tanggal 07 Maret 2017, diberi tanda P-52 ;
53. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp7.040.000,00 (tujuh juta empat puluh ribu), diberi tanda P-53 ;
54. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp3.260.000,00 (tiga juta dua ratus enam puluh ribu rupiah), diberi tanda P-54 ;
55. Foto copy Nota Pembelian senilai Rp9.097.000,00 (sembilan juta sembilan puluh tujuh ribu rupiah), diberi tanda P-55 ;
56. Print out postingan status/Pernyataan di Facebook, diberi tanda P-56 ;
57. Print out chatingan di Whats App, diberi tanda P-57 ;
58. Print foto rumah type 75, diberi tanda P-58 ;
59. Print foto rumah type 60, diberi tanda P-59 ;
60. Print foto rumah type 60, diberi tanda P-60 ;
61. Print foto rumah type 60, diberi tanda P-61 ;
62. Print foto rumah type 60, diberi tanda P-62 ;
63. Print foto rumah bagian dapur, diberi tanda P-63;
64. Print foto rumah tempat cuci piring, diberi tanda P-64;
65. Print foto rumah plafon, diberi tanda P-65;
66. Print foto rumah bagian dalam dapur, diberi tanda P-66;
67. Print foto rumah bagian plafon dan lampu gantung, diberi tanda P-67;

Bukti surat P-1 sampai dengan P-55 merupakan Fotocopy yang telah diberi meterai cukup dan telah dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya di depan persidangan, sedangkan bukti surat P-56 dan P-57 merupakan print out dari facebook, bukti surat P-58 sampai dengan P-67 merupakan print foto rumah dan bagian-bagian rumah yang dibangun;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan bukti elektronik berupa *flash disk* yang berisi rekaman suara melalui telepon, yang kemudian diberi tanda P-68 ;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan sebagai berikut :

1. **Saksi HARIYONO ISMAIL**, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN terkait Pembangunan Rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi pembangunan rumah tersebut di Jalan Kol/belakang Bank BRI namun Kol berapa, Rt. Berapa dan nomor berapa Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi yang mengerjakan 4 (empat) rumah milik Tergugat, yaitu type 60 ada 3 (tiga) unit rumah dan 1 (satu) unit rumah type 75 sedangkan yang satunya lagi saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saat ini rumah type 60 dan type 75 tersebut sudah selesai ;
- Bahwa pembangunan 4 (empat) unit rumah tersebut selesai dalam kisaran waktu 1 tahun;
- Bahwa saksi diupah sebesar Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah) permeter;
- Bahwa awalnya saksi disuruh mengerjakan 6 (enam) unit rumah oleh Penggugat dan dari 6 (enam) unit rumah, yang saksi kerjakan hanya 4 (empat) unit sedangkan 2 (dua) unit lagi menggunakan tukang yang lain;
- Bahwa untuk gambar yang pertama ada 4 (empat) unit rumah type 60 yang saksi terima dari Sdr. Rizal yang merupakan orang lapangan dan setelah berjalan ada tambahan gambar;
- Bahwa untuk 6 (enam) unit rumah tersebut awalnya saksi di suruh membangun dengan type 60, namun ada perubahan menjadi type 75 atas perintah Sdr. Rizal karena Sdr. Rizal bertugas di bagian lapangan dan hal itu diketahui oleh Penggugat ;
- Bahwa per unit selesai kurang lebih sekitar 4 (empat) bulan namun tidak sama untuk unit-unit yang lain;
- Bahwa saksi pernah disuruh untuk mempercepat penyelesaian pembangunan rumah oleh Penggugat ;

2. Saksi BACHTIAR, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN terkait pembangunan beberapa unit rumah;
- Bahwa lokasi perumahannya di Jalan Kol 12 Kelurahan Gunung Elai Kecamatan Bontang Utara;
- Bahwa saksi pernah mengerjakan/memborong unit rumah selama 2 (dua) tahun atas perintah Penggugat;
- Bahwa ada 6 (enam) unit rumah yang saksi kerjakan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun;
- Bahwa 6 (enam) unit rumah tersebut tidak selesai bersamaan namun sudah selesai semua yang terdiri dari type 45 ada 1 (satu) unit, type 58 1 (satu) unit, type 55 1 (satu) unit sedangkan type 75 saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon

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

- Bahwa sebelum bekerja saksi diberi gambar oleh Penggugat dan saksi diberi sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) Per meter yang merupakan upah kerja dikali ukuran type rumah itu;
- Bahwa ada keterlambatan pembangunan rumah Tergugat, tetapi kunci sudah diserahkan;
- Bahwa untuk pembangunan unit type 60 tersebut selesai kurang lebih sekitar 4 (empat) bulan;
- Bahwa saksi pernah lembur namun Tergugat yang melarang untuk memasang ubin keramik, itulah yang menjadi kendala penghambat pekerjaan;
- Bahwa Tergugat pernah mengatakan lebih baik pemasangan keramik dilakukan siang hari agar lebih rapi pekerjaannya;

3. Saksi WAHYUDI, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalahnya apa karena saksi hanya mengerjakan pemasangan listrik di beberapa unit rumah;
- Bahwa ada sekitar 52 (lima puluh dua) unit rumah yang saksi pasang listriknya dan untuk biayanya 1 (satu) unit rumah sebesar Rp7.000.000.00 (Tujuh juta rupiah);
- Bahwa terakhir saksi mengerjakan pemasangan listrik tersebut sekitar bulan Januari atau Februari Tahun 2019;
- Bahwa ketika saksi mengerjakan pemasangan listrik tersebut Pembangunan Rumah itu sudah selesai semua;
- Bahwa yang membayar biaya instalasi listrik yaitu Penggugat ;

4. Saksi MAT LENDONG, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalahnya yang saksi ketahui adalah saksi membangun beberapa unit rumah;
- Bahwa ada 7 (tujuh) unit yaitu type 90 ada 1 (satu) unit rumah, type 60 ada 1 (satu) unit rumah dan type 54 ada 5 (lima) unit rumah, sedangkan type 75 tidak ada;
- Bahwa saksi dibayar berdasarkan borongan rumah yaitu sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) ongkos tukang;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui gambar untuk rumah type 54 sedangkan untuk gambar lain saksi tidak mengetahuinya;

5. Saksi MAT JULI, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahannya secara persis yang saksi ketahui adalah saksi yang mengirim material bangunan ke lokasi Pembangunan Rumah;
- Bahwa material bangunan yang saksi kirim diantaranya Pasir, Batu, Semen, Koral pada sekitar tahun 2019 atas permintaan Penggugat, diantaranya ada ratusan truk Pasir dan Puluhan sak semen yang saksi kirim ke alamat Jalan Kol No.8;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari orang lain bahwa ada kerjasama antara Penggugat dengan Pak Rizal terkait Pembangunan Rumah yaitu rumah Pak Rizal saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya type rumah yang dibangun, hanya pengiriman material bangunan saja yang saksi ketahui;
- Bahwa saksi tidak mengirim material bangunan di tahun 2020 namun hanya mengirim sampai pertengahan tahun 2019 saja karena bukan saksi lagi yang menyuplai material bangunannya;
- Bahwa yang membayar material adalah Penggugat dan nota-nota yang dikeluarkan untuk material di lokasi sengketa yaitu di Jalan Kol sekitar ada 4 (empat) atau 5 (lima) rumah;
- Bahwa terakhir saksi ke lokasi pembangunan rumah pada tahun 2019 sudah tahap finishing;
- Bahwa setahu saksi yang mengerjakan rumah Pak Rizal yaitu Hariyono ;

6. Saksi SIMON SEDA, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahannya secara persis yang saksi ketahui adalah saksi yang mengerjakan jalan dan parit di lokasi Pembangunan Rumah yang berada di Jalan Kol;
- Bahwa saksi membuat jalan dan parit tepatnya didepan 4 (empat) unit rumah yaitu 3 (tiga) unit type 60 dan 1 (satu) type 75 yang saling berhadapan serta disamping sebelah kanan dari rumah type 60 sebanyak 1 (satu) unit ;
- Bahwa pekerjaannya sudah selesai dan upah saksi dibayar oleh Penggugat ;

7. Saksi AGUS WISNU SAPUTRA, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN;

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahannya secara persis yang saksi ketahui hanya disuruh oleh Sdr. Kunaryo untuk menagih sisa uang t anah sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan dibayar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi Sdr. Kunaryo mendapatkan surat kuasa dari Terguga t untuk melakukan penagihan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap Keterangan saksi-saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Perjanjian Pengikatan Pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaa n dan Pengelolaan atas sebidang tanah, diberi tanda T-1;
2. Foto Copy Akta Pernyataan kesanggupan menyelesaikan pekerjaan dan men gganti rugi, diberi tanda T-2;
3. Foto Copy Surat Pernyataan Penggugat, diberi tanda T-3;
4. Foto Copy Cover Buku tabungan BCA atas nama Sdr. Rizal, diberi tanda T-4;
5. Foto Copy *Print out* rekening Koran atas buku tabungan BCA atas nama Sdr. Rizal, diberi tanda T-5;
6. Foto Copy *Screen shot* pesan *Whatsapp*, diberi tanda T-6;
7. Foto Copy *print out struk* ATM BCA atas pengembalian dana via transfer dari Sdr. Rizal, diberi tanda bukti T-7;
8. Dokumen foto udara lokasi 5 (lima) unit rumah yang dibangun Penggugat, diberi tanda T-8 ;

Bukti surat T-1 sampai dengan T-5 merupakan Fotocopy yang telah diberi meter ai cukup dan telah dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya di depan persidangan, sedangkan bukti surat T-6 dan T-7 merupakan *screen shot* percak apan *whatsapp* dan *screen shot* dari handphone. Bukti T-8 merupakan dokumen foto udara;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat juga mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan sebagai berikut :

1. Saksi KURNIAWAN SANTOSO, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa setahu saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN karena masalah wanprestasi pembangunan rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian yang tertuang didalam Akta Notaris yang dibuat dihadapan notaris Noor Samsir, dimana sebagai pihak Pertama adalah Penggugat, pihak kedua adalah saksi dan pihak ketiga adalah Tergugat;
- Bahwa Perjanjian tersebut dibuat tanggal 26 Desember 2019, yang isinya Penggugat bertanggung jawab terhadap pembangunan 5 (lima) unit rumah milik Tergugat;
- Bahwa rencana sebelumnya akan dibangun 6 (enam) unit untuk Tergugat type 54 namun ada perubahan type dan itu disetujui oleh Penggugat yang juga dituangkan dalam Akta Notaris;
- Bahwa perubahan yang disetujui yaitu hanya dibangun 5 (lima) unit rumah yaitu type 60 ada 4 (empat) unit dan type 70 ada 1 (satu) unit, sela in itu Penggugat wajib membayar uang sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada Tergugat;
- Bahwa biaya 5 (lima) unit rumah tersebut sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan yang berkewajiban membangun dan membayar adalah Penggugat;
- Bahwa mengenai type 70 itu kesepakatan lisan, sedangkan untuk type 60 dan sisa dari kelebihan tanah itu sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ada didalam Akta;
- Bahwa awalnya saksi bersama Sdr. Andrie dan Penggugat bekerja sama dalam bisnis property, dimana saksi dan Sdr. Andrie sebagai pemodal untuk membayar uang muka pembelian lahan milik Tergugat masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari total harga lahan sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), yang nantinya akan dibangun perumahan dengan keuntungan nantinya akan di bagi 3 (tiga) namun saksi merasa diakali oleh Penggugat;
- Bahwa dari total harga lahan tersebut dikurangi uang muka sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sisa Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) yang dibagi menjadi 2 metode pembayaran yaitu Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dibayarkan dari hasil penjualan 45 unit rumah ke konsumen, yang Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayar melalui 6 (enam) unit rumah type 54 buat Tergugat ;
- Bahwa rumah milik Tergugat baru selesai dibangun pada bulan Februari tahun 2020 dan sudah diserahkan kepada Tergugat;

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah lewat 2 (dua) tahun sesuai perjanjian awal ternyata baru 4 unit rumah milik Tergugat yang sudah terbangun, sehingga masih kurang 2 (dua) unit lagi, maka dibuatlah perjanjian yang kedua tujuannya adalah untuk mengembalikan tanggung jawab Penggugat atas pembangunan rumah serta hutang material;
- Bahwa yang membeli material bangunan dan menerima uang dari konsumen adalah Penggugat, saksi dan saksi Andrie hanya menerima uang sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah);

2. Saksi ANDRIE FERDIE P, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokok nya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa setahu saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN atas dasar wanprestasi pembangunan rumah milik Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui para pihak pernah membuat perjanjian di Notaris yang bernama Noor Samsir pada tanggal 26 Desember 2019;
- Bahwa pada perjanjian yang pertama tanggal 07 Maret 2017 Penggugat membeli tanah kepada Tergugat untuk membangun 45 unit rumah, Penggugat yang mengkavling, menjual, memasarkan kepada konsumen;
- Bahwa saksi bersama Sdr. Kurniawan dan Penggugat bekerja sama dalam bisnis property, dimana saksi dan Sdr. Kurniawan sebagai pemodal untuk membayar uang muka pembelian lahan milik Tergugat masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari total harga lahan sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), yang nantinya akan dibangun perumahan dengan keuntungan nantinya akan di bagi 3 (tiga) ;
- Bahwa dari 45 unit rumah tersebut Kebanyakan type 45 dan sesuai perjanjian harus diselesaikan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun yaitu bulan Maret 2017 sampai dengan Maret 2019 termasuk 6 (enam) unit rumah milik Tergugat, namun dari 6 (enam) unit rumah Tergugat, 4 (empat) unit rumah yang sudah terbangun namun sisanya belum selesai;
- Bahwa oleh karena ada keterlambatan pembangunan rumah konsumen, maka dibuatlah perjanjian kedua dihadapan Notaris Noor Samsir pada tanggal 26 Desember 2019 ;
- Bahwa pada perjanjian pertama yang terlibat hanya saksi Kurniawan dan Tergugat, sedangkan perjanjian yang kedua ada 3 (tiga) pihak yaitu Penggugat, Tergugat dan Saksi Kurniawan;

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perjanjian yang kedua disepakati perubahan type rumah dan yang menjadi masalah adalah Penggugat terlambat menyelesaikan pembangunan rumah dan tidak membayar denda sebesar Rp1.000.000,00 (Satu juta rupiah) perbulan termasuk yang Rp15.000.000,00 (Lima belas juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui ada perubahan gambar yaitu type 54 menjadi type 60 dan 1 (satu) unit menjadi type 70 dan hal itu disetujui oleh para pihak namun hanya secara lisan, selain itu jumlah unit rumah yang tadinya 6 (enam) unit hanya menjadi 5 (lima) unit sebagaimana dalam perjanjian yang kedua ;
- Bahwa di perjanjian yang kedua diatur jangka waktu selesainya Pembangunan Rumah yaitu pada tanggal 30 Desember 2019 namun kenyataannya baru diserahkan pada tanggal 20 Februari 2020;
- Bahwa setahu saksi terlambatnya pembangunan rumah tersebut bukan karena Tergugat ingin santai-santai saja namun karena material bangunan tidak ada;

3. Saksi MISWANTO, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa setahu saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN atas dasar wanprestasi pembangunan rumah;
- Bahwa saksi mengetahui para pihak pernah membuat perjanjian di Notaris Noor Samsir pada tanggal 26 Desember 2019, pihak pertama adalah Penggugat, pihak kedua adalah saksi Kurniawan dan pihak ketiga adalah Tergugat;
- Bahwa saksi pernah membaca isi Perjanjian tersebut yang pada intinya Penggugat harus menyelesaikan pembangunan rumah konsumen sebanyak 45 unit untuk type 45, termasuk 6 (enam) unit type 54 milik Tergugat;
- Bahwa didalam perjanjian yang kedua disebutkan ada 2 (dua) unit rumah type 54 milik tergugat yang belum selesai, lalu disepakati ada perubahan type untuk rumah milik Tergugat, dari type 54 menjadi type 60 dan hanya dibangun 1 (satu) unit saja dan ditambah pembayaran uang sejumlah Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ;
- Bahwa total rumah milik Tergugat yang seharusnya dibangun ada 5 (lima) unit yaitu type 60 ada 4 (empat) unit dan type 70 ada 1 (satu) unit, menge

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon



nai type 70 memang tidak disebutkan didalam perjanjian, namun kesepakatan lisan diantara para pihak;

- Bahwa biaya pembangunan 5 (lima) unit rumah tersebut di dalam perjanjian perhitungannya sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi walaupun ada perubahan type tidak akan melebihi perhitungan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut, karena luasan tanah yang dikerjakan tidak melebihi 6 (enam) unit rumah type 54 sebagaimana rencana diawal ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan ini karena saksi sebagai mitra dari saksi Kurniawan dan saksi yang menyarankan untuk membuat perjanjian yang kedua;
- Bahwa rumah milik Tergugat baru selesai dibangun pada bulan Februari tahun 2020 dan sudah diserahkan kepada Tergugat;

4. Saksi NOOR SAMSIR, dibawah sumpah dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengajukan gugatan adalah Sdr. SUPRIADY dan yang digugat adalah Sdr. DARMAWAN karena adanya perjanjian di Notaris
- Bahwa saksi selaku Notaris yang membuat Perjanjian diantara para pihak yaitu Penggugat, Tergugat dan saksi Kurniawan pada tanggal 26 Desember 2019
- Bahwa adapun isi perjanjian itu terkait tentang Perjanjian sebelumnya antara Tergugat dengan saksi Kurniawan tentang menggarap tanah untuk dibangun perumahan;
- Bahwa setahu saksi rumah yang dibangun ada type 45 dan type 54, dimana Penggugat berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan rumah sampai selesai;
- Bahwa hubungan antara saksi kurniawan dengan Penggugat adalah mitra bisnis;
- Bahwa pada saat para pihak datang menghadap dan membuat perjanjian, dimana ada perubahan tipe dari 54 menjadi 60 sedangkan tipe 70 menurut keterangan para pihak hanya secara lisan;
- Bahwa ketika para pihak datang para pihak sudah membawa draf di perjanjian kedua tersebut;
- Bahwa sebelum ditandatangani saksi telah menjelaskan isi perjanjian dan para pihak membaca isi kesepakatan itu dan mereka tidak keberatan dan langsung tanda tangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada perubahan tipe dari 54 menjadi 60 sekitar 4 (empat) unit rumah;

Menimbang, bahwa terhadap Keterangan saksi-saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak ;

Menimbang, bahwa majelis hakim bersama para pihak telah melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap obyek perumahan yang terletak di Jalan Kol, Kel. Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang yang dipermasalahkan pada tanggal 21 September 2020 dan hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 12 Oktober 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari 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 Penggugat dalam posita gugatannya, telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon kepada Majelis hakim agar Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengulangi lagi perbuatannya mengenai waktu yang disepakati (Wanprestasi) yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

- Bahwa yang dimaksud dengan tuntutan Provisi yaitu permintaan pihak yang berperkara agar diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;
- Bahwa selanjutnya kepentingan yang dimaksudkan adalah kepentingan yang benar-benar urgen bagi salah satu pihak sehingga harus segera diambil tindakan hukum agar tidak mempersulit persidangan dan juga pelaksanaan putusan nantinya ;

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon

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 terkait tuntutan provisi Penggugat diatas, majelis hakim berpendapat tuntutan tersebut bukanlah merupakan tindakan pendahuluan sebagaimana maksud dari tuntutan provisi, melainkan sudah menyangkut materi pokok perkara, karena Penggugat sudah menyimpulkan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, padahal perihal ada tidaknya wanprestasi merupakan hakekat pembuktian perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis hakim berpendapat tuntutan provisi tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama materi gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat maka secara substansial yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, dimana Penggugat telah mengalami kerugian akibat perubahan spesifikasi/spek rumah milik Tergugat yang akan dibangun, yang awalnya type 54 menjadi type 75 dan type 54 menjadi type 60, sebagaimana yang tertuang didalam Akta Notaris No. 18 tanggal 26 Desember 2019;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat tersebut diatas, telah dibantah oleh Tergugat yang menyatakan Tergugat tidak melakukan wanprestasi, dikarenakan perubahan spesifikasi/spek rumah dari type 54 menjadi type 60 telah disepakati secara bersama didalam Akta Notaris tersebut, sedangkan untuk perubahan type dari type 54 menjadi type 70 sudah disepakati pula secara lisan walaupun tidak tertuang didalam Akta Notaris, justru sebaliknya Penggugatlah yang melakukan wanprestasi karena terlambat dalam menyelesaikan rumah milik Tergugat, dimana 1 (satu) unit rumah type 60 seharusnya selesai pada tanggal 30 Desember 2019, namun baru selesai dan diserahkan pada tanggal 17 Februari 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan versi masing-masing pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah benar perubahan spesifikasi rumah milik Tergugat yang dibangun oleh Penggugat tidak disepakati oleh kedua belah pihak ? ;
2. Tentang eksistensi adanya perbuatan Wanprestasi ;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 BW baik Penggugat maupun Tergugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-67, bukti elektronik berupa rekaman suara yang diberi tanda P-68 dan 7 (tujuh) orang saksi yaitu Hariyono Ismail, Bachtiar, Wahyudi, Mat Lendong, Mat Juli, Simon Seda dan Agus Wisnu Saputra ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti-bukti tersebut sepanjang yang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan bukti lainnya yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah wanprestasi maka untuk menentukan apakah salah satu pihak telah melakukan wanprestasi atau tidak, terlebih dahulu harus dilihat apakah diantara para pihak telah terdapat perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 BW yang menyebutkan *"untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal"*;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara keseluruhan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ternyata yang terkait dengan perjanjian pembangunan rumah adalah bukti surat P-52 = T-1 yang merupakan Perjanjian Pengikatan Pelepasan dan Pengalihan Hak Penguasaan dan Pengelolaan atas sebidang tanah No. 1 Tanggal 07 Maret 2017, dimana didalam perjanjian tersebut yang bertindak sebagai pihak pertama selaku penjual adalah Tergugat sedangkan pihak kedua adalah Kurniawan Santoso selaku pembeli terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 7.100 M2 sebagaimana tertera dalam surat pernyataan pelepasan hak atas tanah No. 593.83/100/III/1998 dengan luas keseluruhan \pm 8.800 M2 tertulis atas nama pemilik Darmawan, jumlah mana telah dipecah dan dikurangi seluas 1.700 M2 berdasarkan surat pernyataan penyerahan tanah garapan No. 593.83/122/Kec. Bontang utara tertulis atas nama Didik Hariyanto yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kota Bontang, Kecamatan Bontang Utara, Jalan Kol ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap lahan tersebut oleh Pihak Kedua (Kurniawan Santoso) akan dibangun kompleks perumahan yang nantinya akan dijual kembali kepada pihak ketiga dengan 2 (dua) macam type yaitu type 45 dengan luas 7 m X 12 m (type pertama) dan type 45 dengan luas 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m X 12 m (type kedua), dengan harga tanah Rp50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah) untuk type pertama dan Rp57.600.000,00 (lima puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) untuk type kedua, sedangkan jangka waktu perjanjian tersebut selama 2 (dua) tahun terhitung sejak akta ditandatangani ;

Menimbang, bahwa untuk harga transaksi juga telah ditetapkan yaitu Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) dengan mekanisme pembayaran sebagai berikut :

- Harga transaksi sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dibayarkan secara tunai melalui system cash bertahap yaitu pembayaran uang muka pertama Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dibayarkan setelah akta ditandatangani, pembayaran berikutnya sesuai hasil penjualan kaplingan tanah yang akan dibangun perumahan oleh pihak kedua;
- Harga transaksi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam bentuk 6 (enam) unit bangunan rumah type 54 m2 yang masing-masing bernilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-52 = T-1 ternyata Penggugat tidak berkedudukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, namun demikian berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu saksi Kurniawan Santoso dan saksi Andrie yang pada pokoknya menerangkan telah melakukan kerja sama bisnis property dengan Penggugat, dimana saksi Kurniawan Santoso dan saksi Andrie sebagai pemodal yang masing-masing menyerahkan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk dijadikan uang muka pembelian lahan milik Tergugat sebagaimana perjanjian tersebut diatas, sedangkan Penggugat sebagai pihak yang membangun perumahan dan memasarkannya kepada konsumen yang nantinya keuntungan dari bisnis property tersebut akan dibagi 3 (tiga) antara saksi Kurniawan Santoso, saksi Andrie dan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya apabila mencermati bukti P-1 sampai dengan bukti P-51 dan bukti P-53 sampai dengan P-55, yang merupakan bukti kwitansi atau nota-nota pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah, yang mana bukti-bukti surat tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat bahwasannya Penggugat memang benar ada membangun rumah milik Tergugat yang terletak di Jalan Kol, Kec. Bontang Utara, Kota Bontang sebagaimana yang ditentukan didalam Perjanjian diatas (bukti P-52 = T-1);



Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diatas juga bersesuaian dengan bukti P-58 sampai dengan P-67 yang merupakan foto-foto bangunan rumah dan bagian dalamnya yang dibangun oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil pokok gugatan Penggugat atas dasar wanprestasi terkait Akta Notaris No. 18 Tanggal 26 Desember 2019, majelis hakim tidak menemukan adanya bukti Akta Notaris tersebut yang diajukan oleh Penggugat, justru sebaliknya Tergugatlah yang mengajukan bukti Akta Notaris tersebut yang akan dipertimbangkan dibawah ini sekaligus mempertimbangan bukti Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Hariyono Ismail menerangkan pernah mengerjakan 4 (empat) unit rumah di jalan Kol yaitu type 60 ada 3 (tiga) unit dan type 75 ada 1 (satu) unit. Saksi Bachtiar yang bekerja sebagai tukang ada menerangkan bahwa pernah mengerjakan pembangunan rumah milik Tergugat di Jalan Kol atas perintah Penggugat dan semuanya sudah selesai walaupun ada keterlambatan. Saksi juga menerangkan ada perubahan spesifikasi rumah dari Type 54 menjadi type 60 dan 75. Keterangan saksi Wahyudi hanya terkait pemasangan instalasi listrik ketika rumah sudah selesai dibangun, namun saksi tidak mengetahui rumah-rumah mana yang disengketakan dalam perkara ini. Keterangan saksi Mat Juli yang mensuplai material menerangkan bahwa pada sekitar tahun 2019 ada menyuplai material atas permintaan Penggugat untuk pembangunan rumah di Jalan Kol, namun hanya sampai pertengahan tahun 2019, setelah itu diganti dengan supplier lainnya. Selanjutnya saksi Simon Seda menerangkan bahwa saksi yang mengerjakan jalan dan parit didepan 4 (empat) unit rumah dan disamping kanan 1 (satu) unit lainnya yang merupakan milik Tergugat. Saksi Agus Wisnu Saputra hanya menerangkan terkait penagihan sejumlah uang kepada Penggugat dan dibayarkan sejumlah Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut diatas yang bekerja sebagai tukang yang mengerjakan rumah milik Tergugat menerangkan adanya perubahan gambar yang diberikan oleh Sdr. Rizal (anak dari Tergugat) perubahan tersebut dari type 54 menjadi type 60 dan ada juga dari type 54 menjadi type 75, dimana perihal perubahan type tersebut juga diketahui oleh Penggugat, namun saksi-saksi tersebut tidak mengetahui perihal adanya perjanjian didalam Akta Notaris yang mengatur tentang perubahan type rumah tersebut;



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti rekaman telepon (bukti P-68), sesuai ketentuan Pasal 5 [Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik](#) menyatakan sebagai berikut :

- (1) *Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.*
- (2) *Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.*

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti rekaman suara dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara perdata, namun demikian setelah mendengar percakapan rekaman suara tersebut, majelis hakim berpendapat percakapan tersebut tidak berkaitan langsung dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, lagi pula bukti rekaman suara tersebut tidak didukung dengan bukti lainnya yang menegaskan bahwa suara dalam percakapan tersebut adalah benar suara Penggugat dengan orang yang bernama Rizal;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawabannya Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa perihal adanya perubahan spesifikasi/spek bangunan dari type 54 menjadi type 60 dan type 70 sudah di setujui secara bersama-sama antara Penggugat dengan Tergugat, bahkan Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi karena terlambat menyelesaikan pembangunan rumah milik Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-8 dan 4 (empat) orang saksi yaitu Kurniawan Santoso, Andrie, Miswanto dan Noor Samsir;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti-bukti tersebut dibawah ini, sedangkan mengenai bukti lainnya yang tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo* tidak dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa bukti T-1 = P-52 telah dipertimbangkan diatas sehingga tidak dipertimbangkan lebih lanjut. Selanjutnya mengenai bukti T-2 berupa Akta Pernyataan Kesanggupan menyelesaikan pekerjaan dan mengganti rugi No. 18 tanggal 26 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Noor Samsir, S.H, dimana didalam Akta tersebut Penggugat sebagai pihak pertama, saksi Kurniawan Santoso sebagai pihak kedua dan Tergugat sebagai pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Kurniawan Santoso, saksi Andrie dan saksi Miswanto, dibuatnya Akta tersebut dikarenakan dalam wa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ktu 2 (dua) tahun ternyata pembangunan rumah/perumahan yang terletak di Jalan Kol, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang termasuk 2 (dua) unit rumah milik Tergugat belum selesai sebagaimana ditentukan didalam perjanjian sebelumnya (bukti T-1 = P-52), sehingga dibuatlah kesepakatan yang tertuang didalam Akta tersebut dimana Penggugat selaku pihak pertama mengakui adanya keterlambatan dan akan bertanggung jawab untuk :

- Melaksanakan dan menyelesaikan seluruh pekerjaan pembangunan atas 45 unit rumah type 45 berikut fasilitas umumnya yang didirikan diatas lahan tersebut yang dikenal dengan jalan Kol 15, 16 dan 17 ;
- Menyelesaikan pembangunan atas 2 (dua) unit rumah type 54 dengan luas tanah 120 m2 yang menjadi haknya pihak ketiga (Darmawan) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya diatur pula mengenai perubahan type 2 (dua) unit rumah tersebut yang awalnya type 54 atas permintaan pihak ketiga diubah menjadi type 60, untuk itu pihak pertama (Supriady) dan pihak Ketiga (Darmawan) saling setuju bahwa kewajiban pihak pertama kepada pihak Ketiga hanya tersisa penyelesaian 1 (satu) unit rumah dengan type 60 dan uang sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang akan diselesaikan selambat-lambatnya pada tanggal 30 Desember 2019 terhitung sejak ditandatanganinya akta tersebut dan apabila pihak pertama tidak belum atau tidak dapat memenuhi kewajibannya maka pihak pertama bersedia membayar denda kepada pihak ketiga sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti surat T-3 berupa Surat yang dibuat oleh Penggugat yang pada intinya menyatakan bertanggung jawab dalam menyelesaikan pembangunan rumah sebanyak 45 unit dan fasum jalan yang berada di Jalan Kol 16, 17 dan 15 Bontang. Berikut dengan hutang-hutang material dan hutang pembangunan rumah Pak Darmawan sebanyak 2 (dua) unit type 54, dimana surat pernyataan tersebut yang kemudian dituangkan didalam Akta Notaris No. 18 tanggal 26 Desember 2019 sebagaimana telah diuraikan sebelumnya ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat T-4, T-5, T-6 dan T-7 membuktikan adanya transfer masuk sejumlah uang dari Supriady (Penggugat) sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening atas nama Rizal dan ditransfer kembali oleh Rizal kepada Supriady sejumlah uang yang sama, sedangkan bukti surat T-8 membuktikan 5 (lima) unit rumah yang dibangun oleh Penggugat sesuai kewajibannya didalam Akta Notaris No. 18 tanggal 26 Desember 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai perubahan type yang dijadikan alasan keterlambatan dan Tergugat yang melarang lembur, dibantah oleh Tergu



gat dimana menurut keterangan saksi Kurniawan santoso, saksi Andrie dan saksi Miswanto bahwa Tergugat tidak melarang tukang untuk lembur, hanya saja kalau untuk pemasangan keramik sebaiknya dilakukan di siang hari supaya hasilnya lebih bagus. Hal mana juga diakui oleh saksi Bachtiar selaku tukang yang mengerjakan rumah tersebut. Selain itu keterlambatan juga disebabkan karena tidak adanya material di lokasi, sehingga tukang tidak bisa kerja dan terkait pengadaan material sepenuhnya tanggung jawab Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan terhadap bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, hal ini dikarenakan perubahan spesifikasi bangunan rumah milik Tergugat dari type 54 menjadi type 60 sebanyak 4 (empat) Unit dan type 70 sebanyak 1 (satu) unit sudah disetujui oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang secara jelas didalam Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan dan Mengganti Rugi No. 18 tanggal 26 Desember 2019 yang telah diuraikan diatas. Selain itu Penggugat tidak dapat membuktikan bahwasannya keterlambatan Penggugat dalam menyelesaikan pembangunan rumah milik Tergugat disebabkan karena kesalahan pihak Tergugat, sehingga dengan demikian telah terjawab permasalahan pertama;

Menimbang, bahwa mengenai eksistensi perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, majelis hakim mempertimbangkannya sekaligus mempertimbangkan petitum gugatan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasarkan pada Akta Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan dan mengganti rugi No. 18 tanggal 26 Desember 2019 dan sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa berdasarkan keseluruhan bukti yang diajukan oleh Penggugat, majelis hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum angka 1 tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2, yang menyatakan pekerjaan yang dilakukan Penggugat sesuai dengan mekanisme dan kesepakatan, majelis hakim berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu saksi Kurniawan Santoso, saksi Andrie dan saksi Miswanto menerangkan Penggugat terlambat dalam menyelesaikan pembangunan rumah milik Tergugat sebagaima



na disepakati didalam Akta Notaris No. 18 tanggal 26 Desember 2019, dimana pekerjaan baru selesai dan diserahkan pada bulan februari 2020 dari yang seharusnya diselesaikan pada tanggal 30 Desember 2019. Keterangan saksi-saksi tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Bakhtiar yang diajukan oleh Penggugat yang menerangkan rumah terakhir milik Tergugat sudah diselesaikan /diserahkan walaupun ada keterlambatan. Dengan demikian Penggugat tidak melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah Tergugat sesuai dengan kesepakatan, sehingga petitum angka 2 menjadi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3, yang menyatakan Akta Notaris harus dibatalkan, majelis hakim berpendapat berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu Noor Samsir selaku notaris yang membuat Akta tersebut, menerangkan bahwa Akta dibuat dihadapan Penggugat, Tergugat dan Saksi Kurniawan tanpa adanya paksaan dan tekanan serta telah disepakati oleh para pihak. Akta tersebut juga didasarkan pada surat pernyataan yang dibuat sendiri oleh Penggugat (vide bukti T-3) dan sebelum Akta ditandatangani telah dibaca kembali oleh para pihak, sehingga dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hal-hal yang dapat membatalkan suatu perjanjian yaitu adanya kekhilafan (*dwalig*), Paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai mana dimaksud didalam Pasal 1321 BW, selain itu tidak terdapat pula adanya penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian tersebut haruslah dinyatakan tetap sah dan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya (vide Pasal 1338 BW), yang dengan demikian maka petitum angka 3 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 1, 2 dan 3 dinyatakan ditolak, maka petitum angka 4 5, 6, 7 menjadi tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa hal lainnya yang perlu dipertimbangkan mengenai dikum jawaban Tergugat angka 2 yang menyatakan Penggugat melakukan tindakan wanprestasi atas Akta Notaris Noor Samsir, S.H tanggal 26 Desember 2019, namun terhadap tuntutan tersebut majelis hakim berpendapat seharusnya diajukan secara terpisah didalam gugatan rekonvensi, sehingga oleh karenanya tidak perlu disebutkan didalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan Pasal-Pasal dalam Rbg serta ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.346.000,00 (Satu juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang Kelas II pada hari Jumat tanggal 16 Oktober 2020, oleh kami PRADITIA DANINDRA, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, SOFIAN PARERUNGAN, S.H.,M.H dan PARLIN MANGATAS BONA TUA, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bontang Kelas II Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bon tanggal 18 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh SITI MAISYURAH, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bontang Kelas II dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

SOFIAN PARERUNGAN, S.H.,M.H

PRADITIA DANINDRA, S.H.,M.H



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

PARLIN MANGATAS BONA TUA, S.H.

Panitera Pengganti,

SITI MAISYURAH, S.H

Rincian biaya perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
Biaya Proses	: Rp50.000,00
Biaya Panggilan	: Rp340.000,00
Biaya PS	: Rp700.000,00
Biaya PNBP	: Rp30.000,00
Biaya Lain-lain	: Rp180.000,00
Biaya Meterai	: Rp6.000,00
Biaya Redaksi	: <u>Rp10.000,00</u> +
Jumlah	: Rp1.346.000,00 (Satu juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah)