



P U T U S A N

Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Endang Kusumawati, NIK 3315136904810006, Tempat/Tgl Lahir Grobogan, 29 April 1981, Umur 39 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Lingkungan Danyang RT 01/RW 02 Kel. Danyang, Kec. Purwodadi, Kab.Grobogan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yunita Ratna Triastuti, S.H, M.H., Ahmad Cholid Fauzi, S.H.I, M.H. Advokat/Pengacara di Kantor LBH "Purwa Justicia" yang beralamat di Jl. Untung Suropati Kav. 06, Purwodadi, Grobogan, Jawa Tengah. berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 Februari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi dengan register No. 85/SK.Khusus/2021/PN Pwd tanggal 10-6-2021 selanjutnya sebagai Penggugat;

Lawan:

Setiyo Budiyo Saputro, NIK 3315142310750001, Alamat Jangkung, RT 09/ RW 04, Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.M. RANGKEY MARGANA, SH., MH., CLA., AGUSTIO ALIEF HARYANA, SH., Dan RHEANER JUNMA J. T. A. N., SH., Para Advokat dan Auditor Hukum dari Kantor Hukum RANGKEY MARGANA & Associates, yang beralamatkan di Jalan Cinde Barat I Nomor 22 Semarang 50256,

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd



berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi dengan register No. 102/SK.Khusus/2021/PN Pwd tanggal 28-07-2021 selanjutnya sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 10 Juni 2021 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan kerjasama dengan nomor waarmerking : 0153/NOT/R/I/2021, untuk melakukan Pengkavlingan dan membangun bangunan hunian atau rumah tinggal dengan sistem bagi hasil, dimana Penggugat sebagai penyedia dana/modal sedangkan Tergugat sebagai pelaksana/pengelola atas modal tersebut;
2. Bahwa hubungan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah dituangkan di dalam Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang dibuat di depan Notaris RUSDIYONO, S. H., M.Kn. (Notaris Wilayah Kabupaten Grobogan), pada tanggal 10 Maret 2020 dan telah diwaarmerking pada tanggal 20 Januari 2021;
3. Bahwa Penggugat selaku pemilik modal menyerahkan sejumlah uang tertentu kepada Tergugat untuk digunakan usaha jenis Pembangunan enam unit rumah di Banaran yaitu tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor : 9042 dengan atas nama LULUK NURHADAYATI;
4. Bahwa Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat Tersebut berlaku selama 6 bulan, atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020;
5. Bahwa Penggugat telah Menyerahkan sejumlah dana kepada Tergugat sebesar 130 Juta Rupiah dengan rincian sebagai berikut;
 - a. Untuk Pondasi Rumah Sejumlah 65 Juta

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd



- b. Untuk Biaya Notaris Sejumlah 15 Juta
 - c. Untuk Biaya DP Tanah Sejumlah 20 Juta
 - d. Untuk Biaya Operasional Tergugat Tahap Awal Sejumlah 30 Juta
6. Bahwa Ketentuan bagi hasil dalam Perjanjian Tersebut dari keuntungan Penggugat Sebesar 60% dan Tergugat 40% dengan total 6 unit rumah yang akan terjual dalam pemberian bagi hasil tersebut;
7. Bahwa Penggugat dan Tergugat juga Sepakat untuk penjualan setiap unit dari rumah yaitu sebesar 150 Juta rupiah tiap unitnya jika ditotal dengan 6 unit maka menjadi sebesar 900 Juta rupiah;
8. Bahwa Penggugat Selaku pemilik modal juga melakukan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan dengan pemilik tanah yang menjadi obyek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu LULUK NURHADAYATI serta pihak ketiga di perjanjian baru yaitu Direktur PT Bangkit Mulia Geotama (PT. BMG) dengan nomor waarmerking : 0152/NOT/R/I/2021, pada tanggal 20 Januari 2021, adapun ketentuan;
 - a. LULUK NURHADAYATI sebagai Pihak Pertama Menyerahkan tanah untuk dikelola kepada Pihak II, Menyelesaikan sengketa tanah bila ada dan mengosongkan lahan dari para penggarap dan menyerahkan sertifikat tanah asli kepada notaris dan hana boleh diambil atas persetujuan kedua belah pihak
 - b. Penggugat sebagai Pihak Kedua Membiayai dan melaksanakan Pembayaran sesuai waktu yang ditentukan dan membiayai dan melaksanakan seluruh kegiatan pengembangan proyek
 - c. Direktur PT Bangkit Mulia Geotama (PT.BMG) sebagai Pihak Ketiga menjadi rekanan Proyek perumahan sampai selesai.
9. Bahwa selang berjalan waktu Penggugat Kesulitan dalam pelunasan terhadap Perjanjian dengan nomor waarmerking : 0152/NOT/R/I/2021 yang tidak terdapat pihak dari Tergugat, namun tanpa sepengetahuan oleh Penggugat, Tergugat telah melunasi pembelian tanah tersebut kepada pemilik tanah tanpa diketahui sumber dananya;
10. Bahwa kemudian setelah kejadian tersebut yang seharusnya Tergugat melaporkan perkembangan proyek pembangunan tersebut kepada Penggugat setiap 2 kali dalam seminggu namun Tergugat tidak pernah memberikan laporan sama sekali kepada Penggugat dan bisa dianggap Tergugat tidak memiliki itikad baik dalam menjalankan perjanjian kerjasama dengan nomor waarmerking : 0153/NOT/R/I/2021 yang telah disepakati;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Laporan yang wajib dilaporkan oleh Tergugat kepada Penggugat namun tidak pernah disampaikan berupa anggaran dasar bahan materilan bangunan dan uang DP dari konsumen itu sendiri;
12. Bahwa Tergugat juga tidak pernah memberikan uang pokok dan bagi hasil kepada Penggugat sesuai dalam kesepakatan yang telah disepakati, serta Tergugat tidak pernah memberitahukan data konsumen yang melakukan DP dan selalu memberi alasan bahwa Penggugat hanya mengganggu pekerjaannya saja padahal laporan itu penting untuk mengetahui kondisi dari proyek yang sedang dibangun oleh kedua belah pihak;
13. Bahwa pada dasarnya juga Penggugat dan Tergugat saling bantu membantu dalam memberikan suplai material dengan pembagian sebagai berikut;
 - a. Penggugat memberikan suplai material berupa Besi, Semen dan Pasir
 - b. Tergugat memberikan suplai material berupa Kayu, Kusen, Genteng dan Batako
14. Bahwa setelah Penggugat melakukan pemeriksaan tempat pembangunan rumah ternyata Tergugat melakukan hal yang tidak diperjanjikan yakni melebihi batas unit yang dibangun semula didalam perjanjian 6 unit menjadi 8 unit yang telah dibangun;
15. Bahwa sampai saat ini Penggugat tidak pernah menerima hasil keuntungan dari penjualan unit perumahan tersebut dan merasa dikhianati oleh Tergugat karena obyek yang dijanjikan dilaksanakan namun tidak sesuai apa yang telah dijanjikan, tidak memberikan laporan keuangan, dan tidak memberikan hasil keuntungan kepada Penggugat;
16. Bahwa Penggugat seharusnya telah mendapatkan keuntungan dari penjualan dan pembangunan dikarenakan telah memberikan dana ditahap awal sejumlah Rp. 130.000.000,-, maka Penggugat berhak mendapatkan keuntungan 2 unit penjualan yakni tiap unitnya Rp. 90.000.000,- per unit dengan total yang harus didapatkan oleh Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- dari Tergugat dan Penggugat mengharapkan modal kembali dikarenakan perbuatan Tergugat yang melakukan Wanprestasi maka total yang harus diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat Sebesar Rp. 310.000.000,-;
17. Bahwa menurut ajaran hukum Wanprestasi dapat berupa/ dikategorikan :
 - a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd

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)



- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Jika dalam perjanjian telah ditentukan batas waktunya, maka debitur dianggap lalai dan melakukan wanprestasi setelah batas waktu yang telah ditentukan habis/lewat; Lihat. Prof Subekti, S.H., Hukum Perjanjian, Itermasa, Jakarta, halaman 45 - 46);

18. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali memohon kepada Tergugat untuk mengembalikan modal awal yang sudah diserahkan/disetor dan keuntungan yang seharusnya diperoleh selama masa perjanjian kerjasama berlangsung, serta Tergugat telah melakukan perbuatan yang dijanjikan akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan yaitu Jumlah Unit Perumahan yang seharusnya berjumlah 6 unit menjadi 8 unit dan Tergugat melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya yakni tidak memberikan hasil dari keuntungan untuk Penggugat selaku pemilik modal yang telah menyerahkan modalnya serta Tergugat melakukan itikad tidak baik dengan cara tidak memberitahukan perkembangan pembangunan proyek hunian tersebut, akan tetapi tidak ada tanggapan sama sekali, dan justru mendapatkan jawaban yang tidak pasti, dan oleh karenanya **sudah selayaknya Tergugat dinyatakan wanprestasi** karena telah memenuhi unsur wanprestasi yang disyaratkan dalam ajaran hukum, yang telah membawa kerugian kepada Penggugat;
19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,00 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.;
20. Bahwa agar terpenuhinya gugatan Penggugat serta untuk menjaga obyek dari perjanjian tersebut tidak dipindahtangankan, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 9042 dengan atas nama LULUK NURHADAYATI yang terletak di Jl Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan;
21. Bahwa Gugatan Para Penggugat dalam Perkara ini didukung oleh bukti-bukti otentik maka ketentuan pasal 180 HIR terpenuhi, untuk itu Para



Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitverbaar bij Vooraad*) walaupun Tergugat mengajukan Banding, Kasasi atau mengajukan upaya hukum lain;

22. Bahwa Penggugat telah berkali-kali berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah kekeluargaan dengan Tergugat, akan tetapi selalu mendapatkan tanggapan yang tidak baik, maka dari itu tidak ada jalan lain selain mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Purwodadi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka ada alasan yang kuat bagi Para Penggugat untuk menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Purwodadi. Kemudian Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi untuk menerima, memeriksa, dan mengadili gugatan perkara ini dengan menjatuhkan putusan- putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharganya sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang dimohonkan atas tana Hak Milik Nomor : 9042 dengan atas nama LULUK NURHADAYATI yang teletak di Jl Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan;
3. Menyatakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat di depan Notaris RUSDIYONO, S.H., M.Kn. tanggal 10 Maret 2020 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat;
5. Menyatakan Sah dan berharganya sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang dimohonkan atas tanah Hak Milik Nomor : 9042 dengan atas nama LULUK NURHADAYATI yang teletak di Jl Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang pokok terhadap pemberian dana ditahap awal sejumlah Rp. 130.000.000,-, dan Tegugat wajib membayar keuntungan yang telah diterima dalam penjualan proyek perumahan kepada Penggugat sejumlah 2 unit penjualan yakni tiap unitnya Rp. 90.000.000,- per unit dengan total yang sebesar Rp. 180.000.000,- maka Total yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat Sejumlah Rp. 310.000.000,- ;



7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,00 (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menetapkan biaya menurut hukum atau Undang-Undang yang berlaku.

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.
(*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat tidak hadir menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut dengan relas panggilan tanggal 23 Juni 2021 namun untuk sidang selanjutnya hadir menghadap Kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kewenangan Relatif,

Bahwa Penggugat telah salah mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Purwodadi dengan nomor perkara : 30 / Pdt.G / 2021 / PN. PWD, karena Perjanjian Kerjasama nomor : -, tertanggal 10 maret 2020 yang dijadikan dasar gugatan dalam **Pasal 13** dinyatakan bahwa **"mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Grobogan"**;

2. Bahwa Gugatan Penggugat telah keliru / salah alamat dan kurang pihak / kurang subyek hukum yang ditarik sebagai Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena Bahwa benar pula Penggugat dalam gugatannya telah menimbulkan **kerancuan** yaitu telah mengajukan gugatannya terhadap **TERGUGAT / SETIYO BUDIYONO SAPUTRO** yang beralamat di **Jangkung, RT. 09/RW. 04**, Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, sebagaimana tercantum dalam Gugatan Penggugat tertanggal 31 Mei 2021, padahal **perlu diketahui** apabila yang dimaksud dalam gugatan Penggugat tersebut adalah **bukan alamat dari Tergugat, perlu diketahui** pula untuk alamat tempat tinggal TERGUGAT **yang benar seharusnya** beralamat di **Jangkungharjo, RT. 009, RW. 004, Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah** dan **Bahwa benar pula Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak lengkap subyek hukumnya (kurangnya pihak-pihak dalam gugatan)** yaitu dengan tidak ditariknya **LULUK NURHADAYATI dan Direktur PT. Bangkit Mulia Geotama serta Notaris RUSDIYONO, SH., M.Kn.**, sebagai Tergugat / para pihak dalam perkara a quo tersebut., Karena **perlu diketahui** dalam **Posita / dalil gugatan Penggugat pada nomor 2 (dua)** yang isinya Bahwa hubungan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah dituangkan di dalam Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang dibuat di depan Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., (Notaris wilayah kabupaten Grobogan) pada tanggal 10 Maret 2020 dan telah di waarmeking pada tanggal 20 Januari 2021 di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., (Notaris wilayah kabupaten Grobogan) dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021., Dan **Posita / dalil gugatan dinomor 8 (delapan)** yang isinya “Bahwa Penggugat selaku pemilik modal juga **melakukan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan dengan pemilik tanah yang menjadi obyek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu LULUK NURHADAYATI dan pihak ketiga di perjanjian baru yaitu PT. Bangkit Mulia Geotama (PT. BMG)** dengan nomor waarmeking : 0152/NOT/R/I/2021, pada tanggal 20 Januari 2021 **Serta Posita / Dalil gugatan pada nomor 20 (dua puluh)** yang isinya Bahwa agar terpenuhinya gugatan Penggugat serta untuk menjaga obyek dari perjanjian tersebut tidak dipindahtangankan, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi **meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 9042 dengan atas nama LULUK NURHADAYATI** yang terletak di Jl Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., dan **hal tersebut juga tertulis sebagaimana dalam Petitum di nomor 2 (Dua), 3 (tiga), dan 5**

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd

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)



(lima), bahwa dalam Gugatan Penggugat khususnya petitum nomor 2 (dua), 3 (tiga), dan 5 (lima) agar dinyatakan sah dan berharganya sita jaminan atas tanah hak milik Nomor : 9042 dengan **atas nama LULUK NURHADAYATI** yang terletak di Jl Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan dan menyatakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat di depan dan di waarmeking oleh Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn. adalah sah menurut hukum, **Namun** dalam Gugatan Penggugat tersebut Luluk Nurhadayati yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Pemilik Tanah dan Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., serta Direktur PT. Bangkit Mulia Geotama **tidak ikut ditarik sebagai Tergugat / Para Pihak** dalam perkara ini dengan demikian Gugatan Penggugat dapat dikatakan kurang subyek hukumnya / kurang pihak., **maka** dengan keliru / salah alamat / identitas dari Tergugat dan kurangnya subyek hukum / kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat / Para Pihak dalam gugatan tersebut, sehingga dapat mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak lengkap secara hukum atau cacat secara hukum **(Error in Persona Plurium Litis Consortium)** sehingga patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sebuah Gugatan **(vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 186 / R / Pdt / 1984)** ;

3. **Bahwa Gugatan Penggugat tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas (Obscuur Libel), hal tersebut dapat diketahui yaitu :**

1. **Ketidakjelasan siapa sajakah Penggugat / Para Penggugat sebenarnya :**

Bahwa dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor : 30 / Pdt.G / 2021 / PN. Pwd., **telah rancu / tidak jelas** siapa sajakah yang menjadi Penggugat dan Para Penggugat yang sebenarnya, karena dalam surat Gugatan **tersebut telah muncul 2 (dua) subyek hukum yang berbeda yaitu Penggugat dan Para Penggugat**, yaitu sebagaimana tertulis dalam posita / dalil gugatan pada nomor 21 (dua puluh satu) di halaman lima yang berisikan "**Bahwa Gugatan Para Penggugat** dalam perkara ini didukung oleh bukti-bukti otentik maka ketentuan pasal 180 HIR terpenuhi, untuk itu **Para Penggugat** mohon agar putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta (Uitverbaar bij Vooraad) walaupun Tergugat mengajukan Banding, Kasasi atau mengajukan upaya hukum lain". dan **sebagaimana tertulis dalam halaman 5 (lima)** yaitu "Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka ada alasan yang kuat bagi **Para Penggugat** untuk menyerahkan



perkara ini kepada Pengadilan Negeri Purwodadi untuk menerima, memeriksa, dan mengadili gugatan perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut „dst...” ., jadi atas hal tersebut **menimbulkan kerancuan dan ketidakjelasan** siapakah subyek hukum sebenarnya yang menggugat dalam perkara perdata nomor : 30 / Pdt.G / 2021 / PN. Pwd., **karena telah muncul 2 (Dua) Subyek Hukum yang berbeda yaitu Penggugat dan Para Penggugat.**

2. **Ketidakjelasan identitas alamat dari TERGUGAT sebenarnya.**

Bahwa benar pula Penggugat dalam gugatannya telah menimbulkan **ketidakjelasan / kesalahan** alamat dari Tergugat, karena dalam surat gugatan wanprestasi, tertanggal 31 Mei 2021, telah tertulis alamat Tergugat di **Jangkung, RT. 09/RW. 04,** Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, padahal **perlu diketahui** apabila yang dimaksud dalam gugatan Penggugat tersebut adalah **bukan alamat dari Tergugat, perlu diketahui** untuk alamat tempat tinggal TERGUGAT **yang benar seharusnya** beralamat di **Jangkungharjo, RT. 009, RW. 004,** Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah. ;

3. **Ketidakjelasan isi gugatan Penggugat**

Bahwa benar dari uraian posita gugatan yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut jika dikaitkan dengan petitum gugatan telah tidak diuraikan secara jelas, cermat, dan terperinci peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai kelalaian atau kesalahan serta tidak adanya suatu bentuk kerugian yang dialami oleh Penggugat, karena untuk dapat menyatakan adanya wanprestasi harus diuraikan secara jelas dalam posita gugatan adanya perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak, kedudukan masing masing pihak dalam perjanjian tersebut dan kesepakatan kesepakatan sebagai bentuk prestasi yang wajib dilaksanakan oleh para pihak serta kesepakatan kesepakatan yang merupakan hak dari para pihak, **namun** pada kenyataannya dalam Posita gugatan Penggugat tersebut telah muncul ketidakjelasan yaitu adanya 2 (dua) perjanjian kerjasama yang berbeda para pihak dan kesepakatannya yaitu perjanjian kerjasama dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021 dan perjanjian kerjasama dengan nomor waarmeking : 0152/NOT/R/I/2021 serta **ketidakjelasan** siapakah subyek hukum yang sebenarnya, karena



telah muncul 2 (dua) subyek hukum yang berbeda yaitu Penggugat dan Para Penggugat, maka atas hal tersebut Gugatan tersebut dapat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982 yang menyatakan "Bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita / fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya, bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: Gugatan Tidak Dapat Diterima". dan perlu diketahui pula bahwa obyek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tidak jelas letak batas-batas tanahnya tersebut, juga tidak jelas / tidak tercantum luas tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut, sebagaimana yang tertulis dalam posita maupun petitum gugatan yang hanya tertulis, Sertifikat Hak Milik Nomor : 9042 dengan atas nama LULUK NURHADAYATI, yang terletak di Jl. Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan serta perlu diketahui pula bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., yang benar adalah ber-atasnamakan LULUK NURHIDAYATI., jadi apabila Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 9042 adalah atas nama LULUK NURHADAYATI, yang terletak di Jl. Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, adalah suatu formulasi gugatan yang isinya gelap (onduidelijk) dan tidak jelas, serta kabur isinya ;

4. **Ketidakjelasan Dasar Hukum Gugatan Penggugat**

Gugatan Penggugat tidak menjelaskan ataupun menuliskan dasar hukum Pasal yang mengatur tentang Wanprestasi dalam isi gugatan tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dan posita atau fundamentum petendi dalam isi gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum yang jelas atas permasalahan yang tertulis di dalam gugatan Penggugat tersebut (Obscuur Libel), maka dengan tidak jelasnya Dasar Hukum gugatan Penggugat tersebut dapat mengakibatkan Gugatan Penggugat dianggap tidak jelas dan tidak tertentu serta gugatan yang kabur



(eenduideljke en bepaalde conclusive) sehingga patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sebuah Gugatan (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 582 K/Sip/1973) ;

5. Bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah

Bahwa benar sebagaimana tertulis dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat, tertanggal 19 Februari 2021, telah tertulis bahwa obyek perjanjian dan yang dimohonkan sita jaminan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., dengan atas nama **LULUK NURHIDAYATI**, namun hal tersebut sangatlah bertentangan / berbeda dengan posita dan petitum dalam gugatan yang tertulis bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., dengan atas nama **LULUK NURHADAYATI**., sehingga menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian siapakah pemilik sebenarnya Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., serta perlu diketahui pula sebagaimana ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 tahun 1971 (23 Januari 1971) jo SEMA No. 6 Tahun 1994., sesuai dengan ketentuan tersebut surat kuasa khusus, harus dengan jelas dan tegas menyebutkan, secara spesifik identitas para pihak yang berperkara, menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok perkara dan Identitas Obyek yang diperkarakan, serta mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa, oleh karena itu apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka surat kuasa tidak sah dan mengandung cacat formil, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Penggugat yang tidak jelas dan tidak pasti siapakah pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., yang tertulis dalam surat kuasa khusus Penggugat, sehingga patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sebuah Surat Kuasa dan Surat Kuasa tersebut mengandung cacat formil ;

6. Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan hukum yang prematur dan tidak dapat dibenarkan, karena Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirim Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat, tertanggal 29 Juni 2021 yang ditujukan kepada Ketua Badan



Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan, padahal perlu diketahui Penggugat tidak mempunyai Hak Kepemilikan atas tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 9042 atas nama Luluk Nurhidayati dan Penggugat tidak memiliki Legal Standing, atas Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 9042 atas nama Luluk Nurhidayati., maka atas perbuatan Penggugat tersebut adalah perbuatan hukum yang prematur dan tidak dapat dibenarkan ;

7. Bahwa benar sebagaimana uraian kami pada nomor 1 (satu) hingga nomor 5 (lima) diatas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini **untuk menolak gugatan penggugat atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**, karena Penggugat telah keliru / salah mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Purwodadi dengan nomor perkara : 30 / Pdt.G / 2021 / PN. PWD , karena Pengadilan Negeri Purwodadi tidak berwenang mengadili perkara tersebut dan perlu diketahui sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama nomor : , - ., tertanggal 10 Maret 2020 antara Penggugat dengan Tergugat, telah disepakati dalam pasal 13 yang bunyinya **“mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Grobogan”**., Gugatan Penggugat telah keliru / salah alamat dan kurang pihak / kurang subyek hukum yang ditarik sebagai TERGUGAT., Bahwa Gugatan Penggugat tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas (Obscuur Libel)., Dan Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah., Serta Penggugat telah melakukan perbuatan hukum yang prematur dan tidak dapat dibenarkan..

DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa benar TERGUGAT memohon agar segala dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis tetap terbaca serta tertulis dalam bab ini, dan menjadi satu kesatuan uraian yang utuh ;
2. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 1 (satu), karena Penggugat **tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor : tertanggal 10 Maret**



2020 yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, **perlu diketahui** dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam **Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga)** telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan **pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani.**, dan dalam **Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu)** telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) **berkewajiban** untuk Menyerahkan dana yang **diperjanjikan** kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer., serta **perlu diketahui pula dalam Pasal 5** telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang **wajib diserahkan** kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau **senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).**
- b. **Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)** untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) **harus menyerahkan** dana kepada pihak kedua (Tergugat) **sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah).** Namun pada kenyataannya Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir **tidak melaksanakan** isi perjanjian tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) **hanya** menyerahkan dana **secara bertahap / dicicil / diangsur** kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), **sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut,** jadi telah jelas uraian Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah penyedia dana / modal adalah suatu



argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal-asalan serta tidak jelas isinya ;

3. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 3 (tiga), karena Penggugat **bukanlah** pemilik modal, melainkan Penggugat adalah seorang yang kesulitan untuk menyediakan modal dan hal tersebut sudah TERGUGAT jelaskan secara jelas, lengkap, dan terperinci dalam uraian Jawaban pada nomor 2 (dua) diatas, sehingga TERGUGAT tidak perlu untuk menjelaskannya lagi dan Tergugat tidak mengetahui tentang tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 9042 dengan atas nama **LULUK NURHADAYATI, yang tidak jelas keberadaan letaknya dimana, tidak jelas letak batas-batasnya, dan tidak jelas luas tanahnya,** karena sepengetahuan TERGUGAT Sertipikat Hak Milik Nomor : 9042, beratasnamakan **LULUK NURHIDAYATI,** jadi telah jelas uraian gugatan Penggugat di nomor 3 (tiga) adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal-asalan serta tidak jelas isinya ;
4. Bahwa tanggapan / jawaban TERGUGAT mengenai dalil gugatan Penggugat di nomor 4 (empat) adalah sebagai berikut : bahwa benar perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor :- tertanggal 10 maret 2020, yang berlaku selama 6 (enam) bulan atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan sejak awal perjanjian tersebut Penggugat telah mengingkari isi perjanjian yang mana Penggugat **tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor :- tertanggal 10 Maret 2020** yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, **perlu diketahui** dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam **Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga)** telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan **pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani,** dan dalam **Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu)** telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) **berkewajiban** untuk Menyerahkan dana yang **diperjanjikan** kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer., serta **perlu diketahui pula dalam Pasal 5** telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud



sesuai dengan pasal 2 yang **wajib diserahkan** kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau **senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).**
- b. **Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)** untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) **harus menyerahkan** dana kepada pihak kedua (Tergugat) **sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah).** Namun pada kenyataannya Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir **tidak melaksanakan** isi perjanjian tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) **hanya** menyerahkan dana **secara bertahap / dicicil / diangsur** kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), **sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut ;**

5. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 5 (lima), Karena TERGUGAT tidak pernah menerima dana sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dari Penggugat., Penggugat (Pihak Pertama) **hanya** menyerahkan dana **secara bertahap / dicicil / diangsur** kepada TERGUGAT sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), Padahal perlu diketahui bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan TERGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor :--- tertanggal 10 maret 2020, yang berlaku selama 6 (enam) bulan atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan sejak awal perjanjian tersebut **Penggugat telah mengingkari** isi perjanjian yang mana Penggugat **tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor : , - tertanggal 10 Maret 2020** yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking



: 0153/NOT/R/I/2021, perlu diketahui dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam **Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga)** telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan **pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani**, dan dalam **Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu)** telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) **berkewajiban** untuk **Menyerahkan dana yang diperjanjikan** kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer., serta **perlu diketahui pula dalam Pasal 5** telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang **wajib diserahkan** kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau **senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).**
- b. **Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)** untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** untuk dana pemerataan (laveling) lahan.

Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) **harus menyerahkan** dana kepada pihak kedua (TERGUGAT) **sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah).** Namun pada kenyataannya Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir **tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut**, Penggugat (Pihak Pertama) **hanya** menyerahkan dana **secara bertahap / dicicil / diangsur** kepada Tergugat (Pihak kedua) **sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah)** dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), **sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut**, jadi telah jelas uraian dalil gugatan Penggugat tersebut adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal-asalan ;



6. Bahwa benar TERGUGAT menanggapi dalil gugatan Penggugat di nomor 6 (enam) sebagai berikut Bahwa dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan TERGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor : - tertanggal 10 Maret 2020 telah tertulis dalam Pasal 3 yaitu Pihak pertama (Penggugat) akan mendapatkan keuntungan sebesar 60% dari Nilai keuntungan, pihak kedua (Tergugat) akan mendapatkan keuntungan sebesar 40% dari nilai keuntungan, **Keuntungan tersebut akan dibagi pada waktu semua unit terjual atau sejumlah 6 (enam) unit terjual.**, namun pada kenyataannya hingga saat ini Penggugat tidak melaksanakan / telah lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Kerjasama tersebut ;
7. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 7 (tujuh) , karena uraian dalil tersebut tidak tercantum dalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, jadi telah jelas uraian gugatan Penggugat tersebut adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal-asalan serta hanya mengaku-aku saja ;
8. Bahwa TERGUGAT menanggapi uraian dalil gugatan Penggugat di nomor 8 (delapan) sebagai berikut, Bahwa dalam Gugatan Penggugat ini, Penggugat tidak hanya melakukan Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat, melainkan Penggugat juga melakukan Perjanjian Kerjasama dengan obyek perjanjian yang sama dengan pihak pihak lain yaitu Luluk Nurhadayati dan Direktur PT. Bangkit Mulia Geotama, sebagaimana perjanjian yang telah di waarmeking dengan nomor waarmeking : 0152/NOT/R/I/2021., pada tanggal 20 Januari 2021 dan perlu diketahui bagaimana bisa Penggugat sebagai pihak kedua dalam perjanjian tersebut, yang sedang dalam keadaan kesulitan dana / miskin dana dapat membiayai dan melaksanakan **pembayaan** sesuai waktu yang ditentukan dan melaksanakan seluruh kegiatan proyek, jadi telah jelas gugatan Penggugat sangatlah kabur dan tidak jelas isinya serta kurangnya pihak pihak yang ditarik dalam gugatan Penggugat ;
9. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 9 (Sembilan), perlu diketahui **LULUK NURHIDAYATI** selaku atas nama dan pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor : 9042 / Desa Purwodadi, seluas 713 m²., menemui TERGUGAT dan menceritakan bahwa Penggugat dalam keadaan Kesulitan Dana dan meminta solusi kepada TERGUGAT untuk menyelesaikan hal tersebut, maka dengan itikad baik TERGUGAT dan TERGUGAT ingin menepati kewajibannya dalam menyelesaikan



pembangunan 6 (enam) unit rumah sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian kerjasama dengan Penggugat, TERGUGAT akhirnya mau membantu untuk menyelesaikan permasalahan tersebut menggunakan dana pribadi TERGUGAT, atas hal tersebut telah menjadi bukti bahwa Penggugat tidak bisa / telah lalai / wanprestasi terhadap TERGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor :,- tertanggal 10 maret 2020, yang berlaku selama 6 (enam) bulan atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan sejak awal perjanjian tersebut Penggugat telah mengingkari isi perjanjian yang mana Penggugat tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor :,- tertanggal 10 Maret 2020 yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, perlu diketahui dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam **Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga)** telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani., dan dalam **Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu)** telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) berkewajiban untuk Menyerahkan dana yang diperjanjikan kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer., serta perlu diketahui pula dalam Pasal 5 telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang wajib diserahkan kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :

- Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
- Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) harus menyerahkan dana kepada pihak kedua (Tergugat) sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah)., Namun pada kenyataannya



Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) hanya menyerahkan dana secara bertahap / dicicil / diangsur kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), **sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut.**, jadi telah jelas uraian Penggugat tersebut adalah suatu argumentasi yang mengada ada dengan tanpa adanya dasar serta bersifat asal asalan saja ;

10. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 10 (sepuluh) dan di nomor 11 (sebelas), serta di nomor 12 (dua belas), karena Tergugat selalu beritikad baik kepada Penggugat dengan memberikan laporan perkembangan proyek, laporan keuangan proyek, laporan uang tanda jadi dari calon pembeli yang telah masuk, dan laporan jumlah dan nama calon pembeli, dan Tergugat telah menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, justru perlu diketahui bahwa Penggugatlah yang telah tidak mempunyai itikad baik yaitu Penggugat **tidak bisa melaksanakan kewajibannya / telah lalai / wanprestasi** terhadap TERGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor : -, tertanggal 10 maret 2020, yang berlaku selama 6 (enam) bulan atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan sejak awal perjanjian tersebut Penggugat telah mengingkari isi perjanjian yang mana Penggugat **tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor : -, tertanggal 10 Maret 2020** yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, **perlu diketahui** dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam **Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga)** telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan **pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani.**, dan dalam **Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu)** telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat)



berkewajiban untuk Menyerahkan dana yang diperjanjikan kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer., serta perlu diketahui pula dalam Pasal 5 telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang wajib diserahkan kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
- b. Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) harus menyerahkan dana kepada pihak kedua (Tergugat) sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah). Namun pada kenyataannya Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) hanya menyerahkan dana secara bertahap / dicicil / diangsur kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), **sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut, dan ke 6 (enam) unit rumah tersebut hingga saat ini belum laku terjual**, jadi telah jelas uraian dalil gugatan Penggugat adalah suatu argumentasi yang tidak jelas isinya dan kabur serta bersifat asal asalan ;

11. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 13 (tiga belas), karena antara Penggugat dengan TERGUGAT tidak ada agenda saling bantu membantu dalam memberikan suplai material, melainkan antara Penggugat dengan TERGUGAT yang ada hanyalah hubungan kerjasama, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor ;,- tertanggal 10 maret 2020, yang berlaku selama 6 (enam) bulan atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan sejak awal perjanjian tersebut Penggugat telah mengingkari isi perjanjian yang



mana Penggugat tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor : , - tertanggal 10 Maret 2020 yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, perlu diketahui dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga) telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani., dan dalam Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu) telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) berkewajiban untuk Menyerahkan dana yang diperjanjikan kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer., serta perlu diketahui pula dalam Pasal 5 telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang wajib diserahkan kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
- b. Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) harus menyerahkan dana kepada pihak kedua (Tergugat) sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah).., Namun pada kenyataannya Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) hanya menyerahkan dana secara bertahap / dicicil / diangsur kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut, dan ke 6



(enam) unit rumah tersebut hingga saat ini belum laku terjual, jadi telah jelas uraian dalil gugatan Penggugat adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal asalan serta mengaku-ngaku saja ;

12. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 14 (empat belas) dan di nomor 15 (lima belas), karena Tergugat selalu beritikad baik kepada Penggugat dengan memberikan laporan perkembangan proyek, laporan keuangan proyek, laporan uang tanda jadi dari calon pembeli yang telah masuk, dan laporan jumlah dan nama calon pembeli, dan Tergugat telah menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dan apabila Tergugat membangun 2 (unit) rumah lagi itu bukan menjadi urusan dari Penggugat, karena hal tersebut tidak ada dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, serta perlu diketahui pula bahwa TERGUGAT membangun 2 (dua) unit rumah tersebut dengan dana pribadi milik TERGUGAT, karena TERGUGAT paham apabila Penggugat sedang kesulitan dana / miskin dana, justru perlu diketahui bahwa Penggugatlah yang telah berkhianat dan tidak mempunyai itikad baik yaitu Penggugat **tidak bisa melaksanakan kewajibannya / telah lalai / wanprestasi** terhadap TERGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor :,- tertanggal 10 maret 2020, yang berlaku selama 6 (enam) bulan atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan sejak awal perjanjian tersebut Penggugat telah mengingkari isi perjanjian yang mana Penggugat **tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor :,- tertanggal 10 Maret 2020** yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, **perlu diketahui** dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam **Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga)** telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan **pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani**., dan dalam **Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu)** telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) **berkewajiban untuk Menyerahkan dana yang diperjanjikan** kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer., serta perlu diketahui pula dalam **Pasal 5** telah tertulis Penyerahan dana



kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang **wajib diserahkan** kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau **senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).**
- b. **Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)** untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) **harus menyerahkan** dana kepada pihak kedua (Tergugat) **sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah).** Namun pada kenyataannya Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir **tidak melaksanakan** isi perjanjian tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) **hanya** menyerahkan dana **secara bertahap / dicicil / diangsur** kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), **sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut, dan ke 6 (enam) unit rumah tersebut hingga saat ini belum laku terjual, jadi** telah jelas uraian dalil gugatan Penggugat adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal asalan serta mengaku-ngaku saja ;

13. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 16 (enam belas), karena tidak adanya dasar dalam perjanjian kerjasama yang memberikan keuntungan ataupun modal sebelum unit rumah laku terjual semuanya, justru perlu diketahui bahwa Penggugatlah yang telah berkhianat dan tidak mempunyai itikad baik yaitu Penggugat **tidak bisa melaksanakan kewajibannya / telah lalai / telah wanprestasi** terhadap TERGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor :-, tertanggal 10 maret 2020, yang berlaku selama 6 (enam) bulan atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan sejak awal perjanjian tersebut Penggugat telah mengingkari isi perjanjian yang mana Penggugat **tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang**



dalam Perjanjian kerjasama Nomor : .- tertanggal 10 Maret 2020 yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, perlu diketahui dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga) telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani., dan dalam Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu) telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) berkewajiban untuk **Menyerahkan dana yang diperjanjikan kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer.**, serta perlu diketahui pula dalam Pasal 5 telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang wajib diserahkan kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
- b. Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) harus menyerahkan dana kepada pihak kedua (Tergugat) sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah)., Namun pada kenyataannya Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) hanya menyerahkan dana secara bertahap / dicicil / diangsur kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), **sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut, dan ke 6 (enam) unit rumah tersebut hingga saat ini belum laku terjual, jadi**



- telah jelas uraian dalil gugatan Penggugat adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal asalan serta mengaku-ngaku saja ;
14. Bahwa TERGUGAT akan menanggapi dalil gugatan Penggugat di nomor 17 (tujuh belas) sebagai berikut, bahwa TERGUGAT sangat setuju dengan ajaran hukum Wanprestasi sebagaimana yang telah diuraikan tersebut, karena uraian tersebut telah dilakukan / dijalankan oleh Penggugat sendiri yaitu Bahwa Penggugatlah yang telah berkhianat dan tidak mempunyai itikad baik yaitu Penggugat **tidak bisa melaksanakan kewajibannya / telah lalai / telah wanprestasi** terhadap TERGUGAT, sebagaimana Perjanjian Kerjasama Nomor :,- tertanggal 10 maret 2020, yang berlaku selama 6 (enam) bulan atau dimulai bulan Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan sejak awal perjanjian tersebut Penggugat telah mengingkari isi perjanjian yang mana Penggugat **tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor :,- tertanggal 10 Maret 2020** yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, **perlu diketahui** dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam **Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga)** telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan **pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani**., dan dalam **Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu)** telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) **berkewajiban untuk Menyerahkan dana yang diperjanjikan kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer.**, serta **perlu diketahui pula dalam Pasal 5** telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang **wajib diserahkan** kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :
- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau **senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).**
 - b. **Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)** untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
 - c. **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** untuk dana pemerataan (laveling) lahan.



d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Penggugat) **harus menyerahkan** dana kepada pihak kedua (Tergugat) **sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah).** Namun pada kenyataannya Penggugat (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir **tidak melaksanakan** isi perjanjian tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) **hanya** menyerahkan dana **secara bertahap / dicicil / diangsur** kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), **sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut, dan ke 6 (enam) unit rumah tersebut hingga saat ini belum laku terjual ;**

15. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 18 (delapan belas), karena hal tersebut sudah TERGUGAT jawab dalam uraian jawaban di nomor 12 (dua belas) dan di uraian jawaban TERGUGAT di nomor 13 (tiga belas) ;

16. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 19 (sembilan belas) dan di nomor 20 (dua puluh), karena ketidakjelasan dalil gugatan penggugat mengenai hal yang dimohonkan untuk diputuskan, sebab tidak adanya kerugian yang timbul dan tidak adanya nominal yang dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Purwodadi, serta tidak adanya dasar hukum yang jelas dalam isi Gugatan Penggugat tersebut dan **perlu diketahui** pula bahwa obyek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat **tidak jelas letak batas-batas tanahnya tersebut, juga tidak jelas / tidak tercantum luas tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut,** sebagaimana yang tertulis dalam posita maupun petitum gugatan yang **hanya tertulis,** Sertifikat Hak Milik Nomor : 9042 dengan atas nama LULUK **NURHADAYATI,** yang terletak di Jl. Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan **serta perlu diketahui pula** bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., **yang benar adalah ber-atasnamakan LULUK NURHIDAYATI,** jadi telah jelas uraian dalil gugatan Penggugat adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal asalan ;



17. Bahwa TERGUGAT akan menanggapi dalil gugatan Penggugat di nomor 21 (dua puluh satu) sebagai berikut : Gugatan Perkara Perdata Nomor : 30 / Pdt.G / 2021 / PN. Pwd., telah rancu / tidak jelas siapa sajakah yang menjadi subyek hukumnya, karena dalam surat Gugatan tersebut telah muncul 2 (dua) subyek hukum yang berbeda yaitu Penggugat dan Para Penggugat., jadi atas hal tersebut menimbulkan kerancuan dan ketidakjelasan siapakah subyek hukum sebenarnya yang menggugat dalam perkara perdata nomor : 30 / Pdt.G / 2021 / PN. Pwd., **karena telah muncul 2 (Dua) Subyek Hukum yang berbeda yaitu Penggugat dan Para Penggugat ;**
18. Bahwa benar TERGUGAT menolak dalil gugatan Penggugat di nomor 22 (dua puluh dua), karena Penggugat selalu ingin menang sendiri padahal perlu diketahui bahwa dirinyalah yang telah melakukan Wanprestasi kepada TERGUGAT dan perlu diketahui pula bahwa sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama nomor : , - , tertanggal 10 Maret 2020 antara Penggugat dengan Tergugat, telah disepakati dalam pasal 13 yang bunyinya **“mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Grobogan”.**, jadi telah jelas uraian dalil gugatan Penggugat adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal asalan.

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa benar apa yang diuraikan dalam Eksepsi dan dalam Konpensi secara mutatis dan mutandis tetap dianggap terbaca dan dipergunakan kembali dalam Rekonsensi ini ;
2. Bahwa benar PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI menolak dengan tegas dalil dalil Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi ;
3. Bahwa benar pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Tergugat Rekonsensi tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor : , - tertanggal 10 Maret 2020 yang didalilkan oleh Tergugat Rekonsensi telah di waarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021, perlu diketahui dalam perjanjian kerjasama tersebut telah tertulis dengan jelas dalam Pasal 1 Ketentuan Umum di nomor 3 (tiga) telah tertulis dengan jelas bahwa Pihak kedua (PENGGUGAT REKONPENSI) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Tergugat



Rekonpensi) yang diserahkan pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani., dan dalam Pasal 2 Hak dan Kewajiban di nomor 1 (satu) telah tertulis dengan jelas bahwa Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Tergugat Rekonpensi) berkewajiban untuk Menyerahkan dana yang diperjanjikan kepada pihak kedua (PENGGUGAT REKONPENSİ) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer., serta perlu diketahui pula dalam Pasal 5 telah tertulis Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang wajib diserahkan kepada pihak kedua (PENGGUGAT REKONPENSİ) adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
- b. Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua (PENGGUGAT REKONPENSİ) harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Jadi pihak pertama (Tergugat Rekonpensi) harus menyerahkan dana kepada pihak kedua (PENGGUGAT REKONPENSİ) sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah)., Namun pada kenyataannya Tergugat Rekonpensi (Pihak pertama) hingga perjanjian tersebut berakhir tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut dan hanya memberikan janji janji palsu saja., Tergugat Rekonpensi (Pihak Pertama) hanya menyerahkan dana secara bertahap / dicil / diangsur kepada PENGGUGAT REKONPENSİ (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga PENGGUGAT REKONPENSİ harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi PENGGUGAT REKONPENSİ untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut ;

4. Bahwa benar Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengirim Surat Permohonan Pemblokiran



Sertipikat, tertanggal 29 Juni 2021 yang ditujukan kepada Ketua Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan, padahal perlu diketahui Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak mempunyai Hak Kepemilikan atas tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 9042 atas nama Luluk Nurhidayati dan Penggugat tidak memiliki Legal Standing, atas Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 9042 atas nama Luluk Nurhidayati., maka atas perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut adalah perbuatan hukum yang prematur dan tidak dapat dibenarkan bahkan cenderung Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi **telah melakukan** Perbuatan Melawan Hukum ;

5. Bahwa benar dengan digugatnya PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi maka PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ mengalami kerugian materiil dan immateriil., nama baik PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ sebagai Pengusaha di wilayah Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah., menjadi tercemar dan hubungan dengan relasi relasinya menjadi terganggu serta selain itu PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ juga mengalami kerugian berupa waktu, tenaga, biaya, dan pikiran ;
6. Bahwa benar jika diperinci kerugian PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ adalah sebagai berikut :
 - a. **Kerugian materiil** berupa PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ harus menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah secara tepat waktu menggunakan uang pribadi milik PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ, karena Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Penyedia modal pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut dan tersitanya waktu untuk mengurus perkara ini hingga selesai, yang seharusnya mendapatkan keuntungan/ kemanfaatan dari proyek tersebut, melainkan PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ harus menanggung semua biaya proyek beserta pinjaman dana talangan untuk membiayai proyek tersebut **sebesar Rp. 885.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh lima juta rupiah)** serta ditambah biaya guna membayar jasa ADVOKAT **sebesar Rp.**



75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah)., jadi jumlah kerugian materiil yang dialami oleh PENGUGAT REKONPENSİ adalah **sebesar Rp. 960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah)** dengan perincian Rp. 885.000.000,00 ditambah Rp. 75.000.000,00 yang apabila dijumlahkan **sebesar Rp. 960.000.000,00 ;**

b. **Kerugian immateriil** berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ dan apabila kerugian tersebut dinilai dengan nilai mata uang saat ini maka jumlahnya adalah **sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).**

jadi jumlah kerugian yang dialami oleh PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ yaitu baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara immateriil apabila dijumlahkan adalah **sebesar Rp. 1.960.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah).** dengan perincian Rp. 885.000.000,00 ditambah Rp.1.000.000.000,00 yang apabila dijumlahkan **sebesar Rp. 1.960.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah).** atas kerugian tersebut harus dibayar secara tunai oleh **Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi ;**

7. Bahwa benar tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat kompensi yang telah diuraikan oleh PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ dalam Rekonsensi pada nomor 3 (tiga), nomor 4 (empat), dan nomor 5 (lima), serta nomor 6 (enam) merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah memenuhi unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, dan adanya kerugian , sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi **"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";**
8. Bahwa benar karena telah melakukan perbuatan melawan hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi berkewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh PENGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ baik berupa Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil ;



9. Bahwa benar PENGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta benda dan rumah milik Tergugat Rekonsensi / Penggugat konpensi yang berdiri diatas tanah seluas \pm 150 (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi) terletak di Lingkungan Danyang, RT. 001, RW. 002, Desa / Kelurahan Danyang, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah / Rumah Suparjo
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Tanah / Rumah Suparjo
- Sebelah Barat : Tanah / Rumah dr. Titik wahyuningsih

10. Bahwa benar PENGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI menuntut kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi dalam melaksanakan putusan perkara ini ;

11. Bahwa gugatan Rekonsensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka sudah selayaknya apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka TERGUGAT KONPENSI / PENGUGAT REKONPENSI memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amar putusannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT KONPENSI ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar).

DALAM KONPENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat Konpensi untuk keseluruhannya ;
2. Menghukum Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Balik dari PENGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;



3. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta benda dan rumah milik

Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi yang berdiri di atas tanah seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus lima puluh meter persegi) terletak di Lingkungan Danyang, RT. 001, RW. 002, Desa / Kelurahan Danyang, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah.

dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah / Rumah Suparjo
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Tanah / Rumah Suparjo
- Sebelah Barat : Tanah / Rumah dr. Titik wahyuningsih

adalah sah dan berharga menurut hukum ;

4. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar ganti rugi

kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi **sebesar Rp.1.960.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai**, dengan perincian kerugian Materiil sebesar Rp. 960.000.000,00., (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) ditambah kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,00., (satu milyar rupiah rupiah) ;

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian dalam melaksanakan putusan ini ;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi ;

7. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT KOMPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik pada persidangan elektronik tanggal 16 September 2021, dan atas Replik tersebut Tergugat mengajukan Duplik pada persidangan elektronik tanggal 23 September 2021 sebagaimana terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya



telah mengajukan bukti surat sebanyak 16 bertanda P-1 sampai dengan P-16 dan mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) Orang masing-masing bernama JANABUN dan WINARNI;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-4, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, berupa foto kopi dari foto kopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dipersidangan telah menyerahkan alat bukti surat sebanyak 14 masing-masing bertanda T-1 sampai dengan T-14 dan 3 (tiga) orang Saksi masing-masing bernama RETNO SUSILOWATI, LILO DAVID FEBIANTO dan YULI KUSPRABOWO;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3, T-4, T-5, T-8, T-11, T-12 berupa foto kopi dari foto kopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa karena dalam salah satu petitum Penggugat meminta diserahkan tanah obyek sengketa maka Majelis Hakim sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 telah melaksanakan pemeriksaan setempat dimana objek perkara berada yaitu pada hari Kamis, tanggal 11 Nopember 2021 dengan hasil sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian selesai, selanjutnya Penggugat dan Tergugat masing-masing melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan elektronik tanggal 18 Nopember 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat selain menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat juga mengajukan jawaban sekaligus eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Eksepsi Kewenangan Relatif

Bahwa Penggugat salah mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Purwodadi dengan nomor perkara : 30 / Pdt.G / 2021 / PN. PWD , karena dalam Perjanjian Kerjasama yang menjadi dasar gugatan yaitu nomor : , - , tertanggal 10 Maret 2020 khususnya dalam Pasal 13 disebutkan bahwa “mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Grobogan”;

2. Bahwa Gugatan Penggugat telah keliru / salah alamat dan kurang pihak / kurang subyek hukum yang ditarik sebagai TERGUGAT karena hal-hal berikut :

- Bahwa alamat TERGUGAT / SETIYO BUDIYONO SAPUTRO yang tercantum dalam Gugatan Penggugat di Jangkung, RT. 09/RW. 04, Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, adalah bukan alamat dari Tergugat, karena tempat tinggal TERGUGAT yang benar adalah di Jangkungharjo, RT. 009, RW. 004, Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah;
- Bahwa Gugatan tidak lengkap subyek hukumnya (kurangnya pihak) karena LULUK NURHADAYATI dan Direktur PT. Bangkit Mulia Geotama serta Notaris RUSDIYONO, SH., M.Kn., tidak ditarik sebagai para pihak karena Perjanjian Kerjasama yang menjadi dasar gugatan dibuat di depan Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dan pada Posita nomor 8 (delapan) disebutkan bahwa “Penggugat selaku pemilik modal juga melakukan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan dengan pemilik tanah yang menjadi obyek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu LULUK NURHADAYATI dan pihak ketiga di perjanjian baru yaitu PT. Bangkit Mulia Geotama (PT. BMG), pada Posita nomor 20 (dua puluh) disebutkan “agar terpenuhinya gugatan Penggugat serta untuk menjaga obyek dari perjanjian tersebut tidak dipindahtangankan, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd

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)



Sertipikat Hak Milik Nomor : 9042 dengan atas nama LULUK NURHADAYATI yang terletak di Jl Banaran Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., demikian juga dalam Petitum nomor 2 (Dua), 3 (tiga), dan 5 (lima) sehingga dengan tidak ditariknya Luluk Nurhadayati sebagai Pemilik Tanah, Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., serta Direktur PT. Bangkit Mulia Geotama sebagai Tergugat / Para Pihak dalam perkara ini mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak atau cacat secara hukum (Error in Persona Plurium Litis Consortium) sehingga patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sebuah Gugatan (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 186 / R / Pdt / 1984) ;

3. Gugatan Penggugat tidak terang isinya karena formulasi gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*), oleh karena :

- Ketidakjelasan siapa sajakah Penggugat / Para Penggugat sebenarnya :

Bahwa dalam surat Gugatan muncul 2 (dua) subyek hukum yang berbeda yaitu Penggugat dan Para Penggugat, yaitu sebagaimana posita nomor 21 (dua puluh satu) disebutkan ".....Para Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitverbaar bij Vooraad*) walaupun Tergugat mengajukan Banding, Kasasi atau mengajukan upaya hukum lain";

- Ketidakjelasan identitas alamat dari TERGUGAT sebenarnya.

Bahwa alamat TERGUGAT / SETIYO BUDIYONO SAPUTRO yang tercantum dalam Gugatan Penggugat di Jangkung, RT. 09/RW. 04, Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, adalah bukan alamat dari Tergugat, karena tempat tinggal TERGUGAT yang benar adalah di Jangkungharjo, RT. 009, RW. 004, Desa Jangkungharjo, Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah

- Ketidakjelasan isi gugatan Penggugat

Bahwa posita gugatan tidak menguraikan secara jelas, cermat, dan terperinci peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai kelalaian atau kesalahan serta tidak adanya suatu bentuk kerugian yang dialami oleh Penggugat. Untuk dapat menyatakan adanya wanprestasi harus diuraikan secara jelas dalam posita gugatan adanya perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak, kedudukan



masing masing pihak dalam perjanjian tersebut dan kesepakatan apa karena pada kenyataannya dalam Posita gugatan Penggugat tersebut telah muncul ketidakjelasan yaitu adanya 2 (dua) perjanjian kerjasama yang berbeda para pihak dan kesepakatannya yaitu perjanjian kerjasama dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021 dan perjanjian kerjasama dengan nomor waarmeking : 0152/NOT/R/I/2021;

- Ketidakjelasan Dasar Hukum Gugatan Penggugat
Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum Pasal yang mengatur tentang Wanprestasi menyebabkan gugatan Penggugat tersebut (*Obscuur Libel*);
- Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah
Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat, tertanggal 19 Februari 2021, tertulis obyek perjanjian dan yang dimohonkan sita jaminan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., atas nama LULUK NURHIDAYATI, sehingga bertentangan dengan posita dan petitum dalam gugatan yang tertulis bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan., dengan atas nama LULUK NURHADAYATI., sehingga menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian siapakah pemilik sebenarnya Sertipikat Hak Milik Nomor 9042, yang terletak di Jalan Banaran, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan sehingga patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sebuah Surat Kuasa dan Surat Kuasa tersebut mengandung cacat formil ;
- Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan hukum yang prematur dan tidak dapat dibenarkan, karena Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Permohonan Pemblokiran Sertipikat padahal Penggugat tidak mempunyai Hak Kepemilikan atas tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 9042 atas nama Luluk Nurhidayati.



Menimbang, bahwa Penggugat didalam Repliknya membantah dalil eksepsi Tergugat diatas dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili dengan dasar Tergugat mengatakan salah mengajukan di Pengadilan Negeri Purwodadi dan yang benar adalah Pengadilan Negeri Grobogan sesuai dengan isi dari Perjanjian yang telah disepakati oleh Pengugat dengan Tergugat adalah mengada-ada. Karena pada dasarnya Pengadilan Negeri Purwodadi dengan Pengadilan Negeri Grobogan adalah pengadilan yang sama yaitu berada di Kabupaten Grobogan, meskipun dalam perjanjian ditulis Pengadilan Negeri Grobogan yang dimaksud adalah Kabupaten domisili dari kabupaten yaitu Grobogan sehingga dalam Penggugat dalam mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Purwodadi tetaplah sah sesuai dengan yang dimaksud dalam perjanjian yang telah disepakat dan antara Pengadilan Negeri Purwodadi dan Pengadilan Negeri Grobogan adalah Pengadilan yang sama;
2. Eksepsi tentang alamat salah dan kurang pihak adalah hal yang mengada-ada karena :
 - Penggugat menulis alamat tersebut sesuai Kesepakatan/ Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat ;
 - Tidak ditariknya Luluk Nurhadayati, Direktur PT. Bangkit Mulia Geotama serta notaris Rusdiyono, S.H., M.Kn sebagai pihak karena tidak ada kepentingan hukum terkait perkara ini dimana mereka tidak termasuk pihak dalam perjanjian yang sedang disengketakan oleh Penggugat dengan Tergugat;
3. Eksepsi gugatan kabur atau tidak jelas karena ada penyebutan Penggugat atau Para Penggugat dan juga tidak adanya dasar hukum ditanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa mengenai penyebutan Penggugat atau Para Penggugat adalah kesalahan penulisan;
 - Bahwa penulisan alamat Tergugat berdasarkan Perjanjian/kesepakatan yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat yang dahulu tidak ada protes dari Tergugat tentang alamat tersebut dan secara tidak langsung telah menyetujuinya;
 - Bahwa mengenai gugatan ada 2 perjanjian yaitu nomor waarmedking : 0152/NOT/R/I/2021 dan waarmedking : 0153/NOT/R/I/2021 sebagaimana telah dijelaskan bahwa ada dua



perjanjian yang berbeda dan telah dijelaskan didalam posita gugatan yaitu bahwa perjanjian waarmeding : 0152/NOT/R/I/2021 adalah urusan Penggugat diluar kewenangan Penggugat terkait pembelian tanah sedangkan waarmeding : 0153/NOT/R/I/2021 adalah yang sedang disengketakan oleh Penggugat dengan Tergugat terkait proses pelaksanaan proyek perumahan;

- Bahwa tentang Surat Kuasa adalah tidak benar dimana sudah dijelaskan dalam posita gugatan bahwa Luluk Nurhadayati adalah pemilik awal obyek dari perjanjian yang dijalankan oleh Tergugat dalam perjanjian yang sedang dipermasalahkan oleh Penggugat terhadap Tergugat yang telah melakukan Wanprestasi;
- Bahwa tentang Penggugat telah melakukan perbuatan hukum yang prematur dan tidak dapat dibenarkan karena mengajukan pemblokiran obyek dari perjanjian tersebut adalah tidak benar karena Penggugat memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Replik Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Eksepsi Tergugat angka 1 tentang kewenangan mengadili

Menimbang, bahwa mengenai keharusan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Grobogan bukan Pengadilan Negeri Purwodadi karena atas dasar surat perjanjian, menurut Majelis adalah kesalahan penyebutan saja karena pada dasarnya Pengadilan Negeri Grobogan tidak ada yang ada adalah Pengadilan Negeri Purwodadi dimana secara geografis terletak di Kabupaten Grobogan, dengan demikian eksepsi ini dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;

- Eksepsi tentang alamat salah dan kurang pihak

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan tentang hal yang mendasari gugatan adalah adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan kerjasama dengan nomor waarmeding : 0153/NOT/R/I/2021, untuk melakukan Pengkavlingan dan membangun bangunan hunian atau rumah tinggal dengan sistem bagi hasil, dimana Penggugat sebagai penyedia dana/modal sedangkan Tergugat sebagai pelaksana/pengelola atas modal tersebut, selain daripada itu dalam menentukan pihak-pihak dalam suatu perkara adalah sepenuhnya merupakan kewenangan dari Penggugat, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;

- Eksepsi gugatan kabur atau tidak jelas

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mendeskripsikan aspek-aspek mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedua, Penerbit Sinar Grafika Jakarta, 2005, Hal. 889-890) mengemukakan bahwa, gugatan yang diajukan mengandung cacat *obscuur libel* yakni gugatan Para Penggugat kabur, tidak memenuhi syarat jelas dan pasti (*duedelijke en bepaalde conclusie*) yang digariskan Pasal 8 ke-3 RV, dimana gugatan kabur dapat berupa :

- a. Dalil gugatan atau *fundamentum petendi* tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;
Suatu gugatan dianggap kabur apabila dalil gugatan tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang melatarbelakangi gugatan. Misalnya gugatan tidak menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh obyek sengketa.
- b. Tidak jelas obyek sengketa;
Letak dan batasnya tidak jelas, sedang obyek tersebut tidak didukung sertifikat. Bias juga letak dan luasnya berbeda dengan kenyataan konkreto.
- c. Petitum gugatan tidak jelas;
Misalnya petitum tidak dirinci sehingga tidak jelas dan pasti apa yang dituntut. Atau terdapat kontradiksi antara petitum dengan posita gugatan.
- d. Gugatan mengandung *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat gugatan Para Penggugat, ternyata surat gugatan tersebut telah menguraikan secara lengkap dan jelas dalam posita gugatan mengenai perbuatan yang dituduhkan kepada Tergugat yaitu bahwa Tergugat telah ingkar atau wanprestasi karena telah melakukan perbuatan yang dijanjikan akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat (Pihak Pertama) dan Tergugat (Pihak Kedua) dengan waarmeding : 0153/NOT/R/I/2021, yaitu untuk melakukan Pengkavlingan dan membangun bangunan hunian atau rumah tinggal dengan sistem bagi hasil, dimana Penggugat sebagai penyedia



dana/modal sedangkan Tergugat sebagai pelaksana/pengelola atas modal tersebut;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat yang telah Ingkar Janji (wanprestasi) kepada Penggugat karena telah melakukan perbuatan yang dijanjikan akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan dalam perjanjian kerjasama nara Penggugat (Pihak Pertama) dan Tergugat (Pihak Kedua) dengan waarmeding : 0153/NOT/R/I/2021 yaitu untuk melakukan Pengkavlingan dan membangun bangunan hunian atau rumah tinggal dengan sistem bagi hasil, dimana seharusnya Tergugat membangun 6 unit Perumahan namun ternyata membangun 8 unit selain itu Tergugat tidak memberikan hasil dari keuntungan untuk Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalam jawabannya dan menyatakan bahwa oleh karena Penggugat tidak menyediakan dana sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian kerjasama Nomor : tertanggal 10 Maret 2020 yang didalilkan oleh Penggugat telah di waarmeding di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeding : 0153/NOT/R/I/2021, dimana dalam perjanjian kerjasama ditentukan :

- Pasal 1 angka 3 (tiga) disebutkan “Pihak kedua (Tergugat) menerima modal dalam bentuk uang dari Pihak pertama (Penggugat) yang diserahkan pada saat perjanjian ini disepakati dan ditandatangani”;
- Pasal 2 disebutkan “Selama jangka waktu kerjasama, Pihak Pertama (Penggugat) berkewajiban untuk Menyerahkan dana yang diperjanjikan kepada pihak kedua (Tergugat) baik melalui penyerahan secara tunai maupun transfer”;
- Pasal 5 disebutkan “Penyerahan dana kerjasama dimaksud sesuai dengan pasal 2 yang wajib diserahkan kepada pihak kedua adalah sebagai berikut :
 - a. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) tiap unit Rumah 6 (enam) unit atau senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).



- b. Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pembelian lahan yang akan dibuat perjanjian tersendiri oleh pihak pertama (Penggugat) dengan Pemilik lahan.
- c. Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dana pemerataan (laveling) lahan.
- d. Dalam penyerahan sejumlah uang dimaksud pihak kedua harus membuat tanda terima atau Kwintansi bukti penerimaan.

Sehingga modal yang harus diserahkan oleh pihak pertama (Penggugat) kepada pihak kedua (Tergugat) sejumlah Rp. 685.000.000,- (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah)., Namun hingga perjanjian berakhir Penggugat (Pihak pertama) tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, karena Penggugat (Pihak Pertama) hanya menyerahkan dana secara bertahap / dicicil / diangsur kepada Tergugat (Pihak kedua) sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan bahan material yang apabila dinilai dengan mata uang senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga Tergugat harus menanggung pembiayaan dengan uang pribadi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit rumah tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut, jadi telah jelas uraian Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah penyedia dana / modal adalah suatu argumentasi yang mengada ada dan bersifat asal-asalan serta tidak jelas isinya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebanyak 16 bertanda P-1 sampai dengan P-16 dan mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) Orang masing-masing bernama JANABUN dan WINARNI;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan posita dan petitum dalam surat gugatan Penggugat, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang bukti surat yang esensial yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan ini yaitu bukti surat tertanda P-2 berupa Perjanjian kerjasama Nomor - tertanggal 10 Maret 2020 yang diwaarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021 tanggal 20 Januari 2021, dan bukti surat P-3 berupa Perjanjian Kerjasama Nomor – tertanggal 20 Maret 2021 dengan nomor waarmerking : 0152/NOT/R/I/2021 tanggal 20 Januari 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai perjanjian yang dibuat para pihak apakah sah atau tidak, bahwa syarat sahnya suatu



perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Hal ini berarti, para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata). Misalnya, sepakat untuk melakukan jual-beli tanah, harganya, cara pembayarannya, penyelesaian sengketa, dsb;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Pasal 1330 KUHper sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian, adapun yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- Orang yang belum dewasa.
- Orang yang ditaruh dibawah pengampuan (seperti cacat, gila, boros, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, dsb)
- Seorang istri. (Namun, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963, seorang isteri sekarang sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum)

Dengan kata lain, yang cakap atau yang dibolehkan oleh hukum untuk membuat perjanjian adalah orang yang sudah dewasa, yaitu sudah berumur genap 21 tahun (Pasal 330 KUHPerdara), dan orang yang tidak sedang di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu.

Maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Setidaknya jenis barangnya itu harus ada (lihat Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata).

4. Suatu sebab yang halal.

Hal ini berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Misalnya melakukan perjanjian jual beli Narkoba, atau perjanjian jual beli orang/manusia, dsb. Perjanjian semacam ini adalah dilarang dan tidak sah.

Menimbang, bahwa Pengertian kausa atau sebab yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat keempat, harus dihubungkan dengan



Pasal 1335 KUHPerdata dan Pasal 1337 KUHPerdata. Walaupun undang-undang tidak mengatur tentang apa yang dimaksud dengan kausa atau sebab, tetapi disini dimaksudkan pada adanya hubungan tujuan yaitu, apa yang menjadi tujuan pihak-pihak untuk menutup kontrak. Suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apabila kontrak tersebut tidak punya kausa, kausanya palsu, kausanya bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan dan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa meskipun dalam Pasal 1338 KUHPerdata disebutkan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" lebih lanjut disebutkan bahwa "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" sehingga menjadi dasar bahwa ada kebebasan berkontrak namun tidak berarti bahwa kebebasan berkontrak adalah mutlak, tetapi "terbatas". Undang-undanglah yang membatasinya. Batasan ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti Surat P-2 berupa Perjanjian kerjasama Nomor - tertanggal 10 Maret 2020 yang diwaarmeking di Notaris Rusdiyono, SH., M.Kn., dengan nomor waarmeking : 0153/NOT/R/I/2021 tanggal 20 Januari 2021 dihubungkan dengan bukti surat P-3 berupa Perjanjian Kerjasama Nomor – tertanggal 20 Maret 2021 dengan nomor waarmeking : 0152/NOT/R/I/2021 tanggal 20 Januari 2021 ternyata perjanjian kerjasama antara Penggugat (Pihak Pertama) dan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai dasar Penggugat mengajukan gugatan aquo adalah mengenai Pengkavlingan dan pembangunan hunian atau rumah tinggal diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9042 yang terletak di di Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan atas nama LULUK NURHADAYATI dibuat pada tanggal 10 Maret 2020 sedangkan dari bukti surat P-3 berupa Perjanjian Kerjasama Nomor – tertanggal 20 Maret 2021 dengan nomor waarmeking : 0152/NOT/R/I/2021 tanggal 20 Januari 2021, dapat diketahui bahwa antara LULUK NURHADAYATI (Pihak Pertama), Penggugat (Pihak Kedua), dan Direktur PT Bangkit Mulia Geotama (PT. BMG) sebagai Pihak Ketiga melakukan kerjasama pengelolaan lahan dengan pemilik tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. LULUK NURHADAYATI sebagai Pihak Pertama Menyerahkan tanah untuk dikelola kepada Pihak II, Menyelesaikan sengketa tanah bila ada dan mengosongkan lahan dari para penggarap dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan sertifikat tanah asli kepada notaris dan dana boleh diambil atas persetujuan kedua belah pihak

- b. Penggugat sebagai Pihak Kedua Membiayai dan melaksanakan Pembayaran sesuai waktu yang ditentukan dan membiayai dan melaksanakan seluruh kegiatan pengembangan proyek
- c. Direktur PT Bangkit Mulia Geotama (PT.BMG) sebagai Pihak Ketiga menjadi rekanan Proyek perumahan sampai selesai.

Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagai dasar Penggugat mengajukan gugatan aquo dilakukan terlebih dahulu (tanggal 10 Maret 2020) daripada perjanjian antara LULUK NURHADAYATI, Penggugat dan Direktur PT Bangkit Mulia Geotama (PT.BMG) (tanggal 20 Maret 2020), padahal perjanjian Pengkavlingan dan pembangunan hunian atau rumah tinggal diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9042 yang terletak di di Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan atas nama LULUK NURHADAYATI sehingga dengan demikian Penggugat dengan Tergugat melakukan perjanjian atas benda yang merupakan hak milik orang lain yaitu milik LULUK NURHADAYATI, padahal LULUK NURHIDAYATI selaku pemilik atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9042 yang terletak di Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan belum memberikan ijin/ hak kepada Penggugat untuk pengelolaan tanah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 9042 tersebut karena hak pengelolaan lahan baru diberikan kepada Penggugat pada tanggal 20 Maret 2020 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bahwa oleh karena tanah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 9042 tersebut ada pada penguasaan Penggugat karena Penggugat menjadikan tanah tersebut sebagai obyek dalam perjanjian dengan Tergugat (vide bukti P-2) tanpa ijin terlebih dahulu dari yang berhak (pemilik) yaitu LULUK NURHIDAYATI sehingga melanggar hak milik orang lain meskipun dalam perjanjian sudah disebutkan bahwa tanah tersebut adalah milik LULUK NURHIDAYATI namun karena ketiadaan ijin tersebut menyebabkan Penggugat bertindak atas tanah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 9042 tanpa alas hak, mengakibatkan tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sebab yang halal sebagai syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga mengakibatkan perjanjian yang dilakukan Penggugat dan Tergugat tersebut (vide bukti P-2) tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum;

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd

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 berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena perjanjian yang dilakukan Penggugat dan Tergugat tersebut (vide bukti P-2) tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum sebagai dasar Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo maka gugatan perkara ini tidak memiliki dasar hukum mengandung cacat formil sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah pula mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat, sehingga dengan demikian Tergugat dalam Konvensi haruslah disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi pada pokoknya adalah agar Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengajukan Surat Permohonan Pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 9042 atas nama Luluk Nurhidayati, tertanggal 29 Juni 2021 kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan, padahal Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tidak mempunyai Hak Kepemilikan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 9042 atas nama Luluk Nurhidayati tersebut;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan bukti surat yang esensial yaitu bukti surat tertanda T-9 yaitu berupa Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Tanah atas Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik Nomor 9042 yang terletak di Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan atas nama LULUK NURHADAYATI adalah ditujukan kepada Ketua Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dimana berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang dimaksud blokir atau pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (1) Permen Agraria 13/2017 disebutkan bahwa Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Pencatatan blokir diajukan :



- a. Dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir; dan
- b. Paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan administrasi pemblokiran adalah Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk sehingga dalam proses pemblokiran melibatkan pihak lain yang seharusnya juga termasuk sebagai pihak yang turut digugat oleh Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi mempunyai kebebasan dalam menentukan siapa saja atau subyek hukum yang akan digugat, tetapi jika ada hubungan hukum pihak-pihak tertentu seperti halnya tersebut diatas, maka dalam penentuan subyek hukum gugatan seharusnya juga didasarkan pada kepentingan bagaimana putusan nantinya dapat dijalankan, dengan demikian gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi tidak sempurna karena kurangnya pihak yang semestinya ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis berkesimpulan masih ada pihak-pihak lain yang berkaitan langsung dengan objek sengketa dalam perkara Rekonvensi ini tetapi tidak dijadikan sebagai pihak, dimana kelengkapan pihak tersebut dipandang penting adalah untuk dapat dilaksanakannya Putusan tersebut dikemudian hari ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas , maka gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi menyangkut kekurangan pihak dalam gugatan maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi dalam perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima juga;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi sebagaimana ketentuan Pasal 181 HIR haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang dalam perkara Rekonvensi ini yang sampai saat ini berjumlah Nihil;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima sehingga Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1335 KUH Perdata, Pasal 1337 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.164.000,00 (Satu juta seratus enam puluh empat ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi, pada hari Senin tanggal 6 Desember 2021, oleh kami, **Vabiannes Stuart Wattimena, S.H**, sebagai Hakim Ketua, **Murthada Moh. Mberu, S.H, M.H. dan Ida Zulfamazidah, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pwd tanggal 1 November 2021, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 9 Desember 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Budi Novarini, S.H., Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Purwodadi pada hari Kamis, tanggal 9 Desember 2021.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Murthada Moh. Mberu, S.H., M.H.

Vabiannes Stuart Wattimena, S.H

Ida Zulfamazidah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Budi Novarini, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00
3. Proses	:	Rp	50.000,00
4. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
5. PNBP Panggilan Pertama dan Panggilan	:	Rp	354.000,00
6. Pemeriksaan setempat dan PNBP	:	Rp	710.000,00
Jumlah	:	Rp	1.164.000,00

(Satu juta seratus enam puluh empat ribu rupiah)