



PUTUSAN

Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SITI MASRIYAH, bertempat tinggal di Jl. Umalas I GG. Villa Umalas No.7, Lingk. Umal, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Shelly Nicko Martha Putri, S.H.,M.H., Advokat, beralamat di beralamat di The Space, Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 888 xx, Pamongan, Denpasar Selatan, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT. GUSTI PENIDA JAYA ABADI, berkedudukan di Jl. Tukad Sanghyang No. 12B, Panjer, Denpasar-Selatan, Bali, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. MONIQ IRAWAN, bertempat tinggal di Banjar Adegan Kangin, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kadek Miarta Putra S.H., Advokat, beralamat di Jalan Kartanegara Nomor: 15A Ubung Kaja, Denpasar Utara, Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTAHANAHAN KABUPATEN KLUNGKUNG, berkedudukan di Jalan Gajah Mada, No. 76, Semarapura Kelod Kangin, Klungkung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gede Yuda Setiawan, S.H., M.Kn., Ni Nyoman Andriani, S.H., dan I Gusti Ngurah Suryadi, S.H., masing-masing memilih alamat berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Jalan Gajah Mada, No. 76, Semarapura Kelod Kangin, Klungkung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Halaman 1 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 3 September 2020 dalam Register Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp, telah mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGUGGAT memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang berawal ketika PENGUGGAT diberi brosur penawaran tanah kavling oleh Ade Irma yang merupakan Marketing TERGUGAT I di tempat perbelanjaan *Carefour* jalan sunset road daerah Kuta detailnya mengenai penawaran tanah kavling dengan fasilitas-fasilitas seperti, tiang listrik, pipa PDAM, jalan diaspal, dan diterassering di Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;
2. Bahwa, PENGUGGAT akhirnya tertarik dengan membeli tanah kavling di Karang Los melalui penawaran dari Ade Irma sales/marketing dari TERGUGAT I;
3. Bahwa, atas pembelian tanah kavling di Karang Los itu PENGUGGAT juga ditawarkan proyek-proyek lain di Nusa Penida oleh TERGUGAT II yang mana proyeknya dikelola oleh TERGUGAT I salah satunya adalah penawaran melalui brosur Proyek 5 Atuh Los Tebing;
4. Bahwa, selain membeli tanah kavling di proyek Karang Los akhirnya PENGUGGAT juga tertarik berinvestasi dengan membeli beberapa tanah kavling sesuai dengan penawaran yang diberikan oleh TERGUGAT I yakni TANAH KAVLING Nomor 14 seluas 500 M2 (Lima Ratus Meter Persegi) pada Proyek 5 Atuh Los Tebing dengan penawaran lahan sudah di terassering, jalan sudah diaspal, Tiang Listrik terpasang (PLN), dan Saluran Air sudah terpasang (PDAM) dan hal tersebut telah disetujui oleh PENGUGGAT, sehingga pada tanggal 26 Mei 2017 PENGUGGAT memberikan *Down Payment* (Tanda Jadi) sebesar Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah), kemudian TERGUGAT I memberikan Surat Persetujuan Pembelian Tanah kavling serta kwitansi bukti pembayaran kepada PENGUGGAT;
5. Bahwa, atas Surat Persetujuan Pembelian Tanah Kavling yang diterima oleh PENGUGGAT dari TERGUGAT I dalam hal ini menyebutkan bahwa harga tanah kavling awalnya sebesar Rp 600.000.000,- (Enam Ratus Juta

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Rupiah) kemudian TERGUGAT I memberikan diskon 15% sehingga harga atas tanah kavling nomor 14 Proyek 5 Atuh Los Tebing seluas 500 M2 adalah sebesar Rp 510.000.000,- (Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dengan pembayaran secara Mengangsur;

6. Bahwa, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran secara 3 (tiga) kali Mengangsur dari tanggal 26 Mei 2017 sampai dengan 25 Juli 2017 sebesar Rp 90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) lalu kemudian angsuran tersebut dilunasi pada tanggal 12 September 2017 sebesar Rp 420.000.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah), sehingga PENGGUGAT sudah membayar lunas atas tanah kavling nomor 14 Proyek 5 Atuh Los Tebing sebesar Rp 510.000.000,- (Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah);

7. Bahwa, setelah melakukan pelunasan, PENGGUGAT meminta kejelasan mengenai proyeknya, mengingat sampai dengan akhir tahun 2018 baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II tidak memberi informasi apapun terkait progres pembangunan tanah kavling termasuk pemecahan sertipikat;

8. Bahwa, kemudian pada tanggal 25 Januari 2019 TERGUGAT I memberikan Surat Pernyataan Nomor 178/A.R/GPJA/II/2019 berisi tentang janji serah terima kavling nomor 14 Proyek 5 Atuh Los Tebing yang akan diserahkan kepada PENGGUGAT pada Tanggal **31 Juli 2019** kondisi lahan sudah diterassering, jalan aspal, tiang listrik (PLN), dan pipa PDAM;

9. Bahwa, atas adanya surat pernyataan *a quo* PENGGUGAT beberapa kali mendatangi kantor TERGUGAT I pada 24 Mei 2019 bersama suaminya Mr Jim hal tersebut dikarenakan tidak ada informasi apapun terkait perkembangan proyek serta tidak ada kelanjutan untuk pembuatan Akta Jual Beli padahal PENGGUGAT telah melunasi pembayaran. Namun tidak ada tanggapan ataupun itikad baik dari TERGUGAT I maupun TERGUGAT II baik sekedar untuk bertemu secara tatap muka maupun sekedar membalas *chat whatsapp* bahkan TERGUGAT II sudah sejak April 2019 *mem-block* akun *Whatsapp* milik PENGGUGAT;

10. Bahwa, akhirnya realisasi pembuatan Akta Jual Beli baru bisa dilakukan pada tanggal 24 Juni 2020 karena ternyata pemecahan sertipikat induk atas nama TERGUGAT II baru dilakukan pada tahun 2020;

11. Bahwa, dengan BARU dilakukannya pemecahan sertipikat di tahun 2020 JELAS MERUPAKAN perbuatan ingkar janji (*wanprestatie*) mengingat TERGUGAT II melalui Surat Tambahan Klausul tertanggal 25 Juli



2017 yang dibuat oleh TERGUGAT I telah menjanjikan pemecahan sertifikat paling lambat bulan Desember 2017;

12. Bahwa, akhirnya pada tanggal 24 Juni 2020 PENGGUGAT dan TERGUGAT II membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 115/2020 atas tanah kavling Nomor 14 seluas 500 M2 (Lima Ratus Meter Persegi) yang terletak di Desa Pejuktan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali melalui Kantor Notaris Putu Puspajana, S.H.;

13. Bahwa, meskipun penandatanganan Jual – Beli dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II yang namanya tercantum sebagai pemilik tanah, namun FAKTANYA TERGUGAT II juga berperan aktif dalam terjadinya setiap proses penawaran hingga kesepakatan dengan turut mengantar ke lokasi dan menjadikan REKENING PRIBADINYA sebagai rujukan pembayaran yang selanjutnya atas pembayaran tersebut TERGUGAT I yang mengeluarkan kwitansi bukti pembayaran, sehingga dalam perkara ini antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II keduanya patut dianggap sebagai pihak yang menjanjikan pemenuhan prestasi kepada PENGGUGAT;

14. Bahwa, tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak kooperatif dalam memberi jawaban atas keluhan PENGGUGAT dan malah *mem-block* akun *Whatsapp* PENGGUGAT merupakan tindakan yang sangat-sangat tidak *gentle* sebagai seorang pebisnis dan secara nyata TERGUGAT I telah berusaha lari dari tanggung jawab yang mana TERGUGAT I mengetahui bahwa PENGGUGAT tidak tinggal di INDONESIA melainkan di luar negeri yang hanya bisa berkomunikasi melalui akun *Whatsapp*;

15. Bahwa, karena PENGGUGAT tidak menerima informasi ataupun *update* secara resmi dari TERGUGAT I terkait perkembangan tanah kavling tersebut, maka PENGGUGAT secara langsung meninjau lokasi pada hari Sabtu tanggal 25 Juli 2020 ke proyek 5 Atuh Los Tebing dan merasa syok melihat kondisi lahan yang belum diterasering dan belum berbentuk tanah kavling sama sekali, jalan yang masih berbatu kapur putih, Tiang Listrik belum terpasang (PLN), Saluran Air pun tidak ada (PDAM) serta keadaan pada lokasi proyek saat itu tidak ada pekerja ataupun proses pengerjaan terhadap tanah kavling;

16. Bahwa, PENGGUGAT pada tanggal 24 Agustus 2020 baru menerima Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejuktan seluas 500 M2

Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



yang dikeluarkan oleh instansi TURUT TERGUGAT dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 51.05.010.007.010-0198.0;

17. Bahwa, meskipun Sertipikat Hak Milik atas tanah *a quo* telah diterima, namun faktanya tanah kavling hanyalah ilusi mengingat masih berbentuk gunung kapur berbatu:

18. Bahwa, atas hal-hal yang tidak sesuai baik dengan kesepakatan yang tercantum pada brosur dan penawaran serta janji serah terima tertanggal 31 Juli 2019 sesuai dengan surat pernyataan serah terima kavling yang dibuat oleh TERGUGAT I nomor 178/A.R/GPJA/II/2019 tertanggal 25 Januari 2019 maka PENGGUGAT sempat melakukan upaya-upaya meminta informasi dan konfirmasi hingga mengajukan somasi kepada TERGUGAT I melalui surat tertanggal 28 Juli 2020 guna meminta pengembalian dana jual beli atas pelunasan pembayaran tanah kavling nomor 14 tersebut;

19. Bahwa, atas somasi yang dilayangkan oleh PENGGUGAT, maka TERGUGAT I membalas dengan sebuah surat tertanggal 1 Agustus 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **TERGUGAT I MENGAKUI TELAH LALAI MEMENUHI PERJANJIAN dengan TIDAK MELAKSANAKAN SERAH TERIMA TANAH KAVLING SECARA TEPAT WAKTU** dengan berbagai macam alasan dan menawarkan kompensasi uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah);

20. Bahwa, jawaban yang didapat dari TERGUGAT I secara tertulis melalui surat *a quo* justru meminta PENGGUGAT untuk memaklumi atas keterlambatan penyerahan tanah kavling dengan alasan situasi pandemic COVID-19 serta menunda pengerjaan Proyek hingga tahun 2021 jelas tidak dapat dijadikan alasan karena proyek tersebut seharusnya telah berjalan dari tahun 2017;

21. Bahwa, pada jawaban juga disebutkan juga bahwa tanah yang akan dibangun berupa kavling tersebut oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II ternyata tidak berizin. Hal tersebut tertulis secara tegas pada surat pemberitahuan tertanggal 28 Agustus 2020 yang pada pokoknya menyatakan proyek yang mereka kerjakan belum berizin dari Instansi Dinas yang terkait;

22. Bahwa, terkait penjualan proyek tanah kavling yang belum atau tidak berijin yang dilakukan oleh TERGUGAT I jelas menyalahi undang-undang No. 8 tahun 1999 Perlindungan Konsumen Pasal 7 mengenai

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



kewajiban pelaku usaha karena jelas bahwa TERGUGAT I TIDAK memberikan informasi yang jelas dan sebenarnya kepada PENGGUGAT selaku konsumen pada saat penawaran awal;

23. Bahwa, jawaban yang didapat dari TERGUGAT I yang meminta PENGGUGAT untuk bersabar dan memaklumi keadaan TANPA SEKALIPUN menjawab perihal *update* mengenai progres pengerjaan serta waktu serah terima tanah kavling yang dibeli oleh PENGGUGAT yang mana tidak ada KEJELASANNYA merupakan tindakan licik dan mengada-ada yang berusaha mengulur waktu dengan menjadikan pandemi COVID -19 sebagai alasan padahal sejatinya sesuai dengan pernyataan serah terima yang dibuat oleh TERGUGAT I kavling tersebut harusnya sudah diserahkan sejak 31 Juli 2019 sehingga keadaan pandemi TIDAKLAH DAPAT dijadikan alasan dan terkesan HALUSINASI TERGUGAT I belaka;

24. Bahwa, melihat kondisi tanah yang sama sekali belum berbentuk kavling tersebut kemudian timbulah pertanyaan PENGGUGAT, lalu selama hampir 3 (tiga) tahun kemarin TERGUGAT I telah melakukan apa?!

25. Bahwa, atas jawaban TERGUGAT I melalui surat *a quo*, nyatanya membuktikan bahwa TERGUGAT I telah lalai memenuhi prestasi dan tindakan TERGUGAT II yang lalai dalam melakukan pemecahan sertipikat yang seharusnya dilakukan paling lambat bulan Desember 2017 namun baru dilakukan pada tahun 2020 JELAS MEMBUKTIKAN bahwa tindakan tersebut adalah WANPRESTASI sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1239 BW (*Burgerlijk Wetboek*) yaitu : *"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga"*;

26. Bahwa, berdasarkan Pasal 1458 BW (*Burgerlijk Wetboek*), *"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu telah diserahkan dan harganya belum dibayar"*, sehingga patut ditegaskan bahwa meskipun TERGUGAT I dan TERGUGAT II belum menyerahkan tanah *a quo* namun antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mencapai kata sepakat mengenai barangnya TERLEBIH FAKTANYA PENGGUGAT telah melunasi harga pembayaran MAKA jual-beli dianggap TELAH SAH dan MENGIKAT, sehingga hal-hal yang kiranya TIDAK SESUAI dengan kesepakatan dan atau perjanjian HARUSLAH dinyatakan sebagai WANPRESTASI;

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



27. Bahwa, atas perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka PENGUGAT berhak atas penggantian biaya kerugian dan bunga berdasarkan Pasal 1243 BW (*Burgerlijk Wetboek*), "*Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.*"

Menurut Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul, "Hukum Perjanjian", mengklasifikasi tindakan wanprestasi menjadi empat macam, yaitu :

- Tidak melaksanakan apa yang disanggupi dilaksanakan;
- Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- Melakukan apa yang diperjanjian tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung ("MA") Nomor 575/Pdt.g/ 2018/ PN.Smg mengenai Perjanjian yang dilakukan dengan itikad baik. Dalam pertimbangan hukum Putusan ini dijelaskan bahwa:

"Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 BW (Burgerlijk Wetboek) yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik (Good Faith) sehingga Majelis sependapat dengan Prof. Soebekti yang menjelaskan bahwa itikad baik menurut Pasal 1338 BW (Burgerlijk Wetboek) merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari Hukum Kontrak, yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti hakim berwenang untuk menyimpang dari kontrak jika pelaksanaan kontrak yang melanggar perasaan keadilan (recht gavoel) satu diantara dua pihak".

"Menimbang, bahwa itikad baik di dalam ilmu pengetahuan hukum perdata mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Pertama para pihak HARUS MEMEGANG TEGUH JANJI ATAU PERKATAANNYA. Kedua, para pihak TIDAK BOLEH MENGAMBIL KEUNTUNGAN DENGAN TINDAKAN YANG MENYESATKAN terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya & berperilaku sebagai seorang terhormat & jujur WALAUPUN kewajiban itu TIDAK SECARA TEGAS DIPERJANJIKAN. (Vide: Muhammad Syaifuddin, 2012, Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik & Praktek hokum, Bandung, Mandar Maju. Hlm 130)".

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa, atas perbuatan WANPRESTASI yang secara nyata dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka berdasar Pasal 1266 BW (*Burgelijk Wetboek*) PENGGUGAT dapat meminta/ memohon PEMBATALAN PERJANJIAN melalui Majelis Hakim yang terhormat sebagai mana yang tertulis, *“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya dinyatakan didalam persetujuan...”*

29. Bahwa, atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah mengingkari kesepakatan pada umumnya dan atau Perjanjian Jual Beli pada khususnya dan ditegaskan dengan Surat Pernyataan Serah Terima Kavling Nomor 178/A.R/GPJA/II/2019 yang mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik secara *materiil* maupun *immateriil*. Oleh karenanya berdasarkan pasal 1246 BW (*Burgerlijk Wetboek*) maka TERGUGAT I DAN TERGUGAT II diwajibkan membayar biaya, rugi dan bunga sebagaimana tertuang sebagai berikut: *“Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berutang boleh dituntut akan penggantian, terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tidak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini”*.

30. Bahwa, atas dasar perbuatan sebagaimana terurai diatas, PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik secara *MATERIIL* maupun *IMMATERIIL* dengan perincian sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL

Pembayaran harga beli sebesar Rp 510.000.000,- (Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah). PENGGUGAT telah melaksanakan pelunasan pembayaran atas tanak kavling nomor 14 Proyek 5 Atuh Los Tebing, sebagai berikut :

No	Keterangan	Tanggal	Transfer/Cash	Jumlah
1.	Down Payment (Tanda Jadi)	26 Mei 2017	Cash	Rp 20.000.000,-
2.	Angsuran Juli	25 Juli 2017	Transfer	Rp 60.000.000,-
3.	Angsuran	29 Juli 2017	Transfer	Rp 10.000.000,-

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	Pelunasan	12 September 2017	Transfer	Rp 420.000.000,-
TOTAL				Rp 510.000.000,-

Adapun biaya transfer atau pengiriman yang dibebankan kepada Pengirim yaitu Siti Masriyah kepada rekening milik Moniq Irawan melalui Sharaf Exchange dengan *exchange rate* tanggal 24 Agustus 2020, sebagai berikut:

No	Pengirim	Tanggal	Penerima	Rekening	Biaya Transfer	Kurs 1 AED	IDR
1.	Siti Masriyah	26 Mei 2017	Moniq Irawan	BCA	AED 15.00	Rp 4006,41	Rp 60.096,18
2.	Siti Masriyah	25 Juli 2017	Moniq Irawan	BCA	AED 15.00	Rp 4006,41	Rp 60.096,18
3.	Siti Masriyah	29 Juli 2017	Moniq Irawan	BCA	AED 15.00	Rp 4006,41	Rp 60.096,18
4.	Siti Masriyah	12 September 2017	Moniq Irawan	BCA	AED 15.00	Rp 4006,41	Rp 60.096,18
TOTAL					AED 60.00	Rp 4006,41	Rp 240.385,-

Berikut ini biaya pesawat yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT dengan menggunakan jasa penerbangan maskapai Emirates dengan pergi – pulang dari Dubai ke Denpasar, sebagai berikut:

N o	Nama Penumpang	Tangga l Pergi - Pulang	Dari -Tujua n	Referen si Pemesa nan	Nomor E-Tiket	Biaya Pesa wat	Kurs 1 AED	Jumlah IDR
1.	Siti Masriyah	23 Septem ber 2017 – 1 Oktober	Dubai – Denpasar & Denpasar-	Q57FKW	178 2307626 744	AED 2310	Rp 4006,41	Rp 9.254.80 7,1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		2017	Dubai					
2.	Siti Masriyah	11 Januari 2018 – 30 Januari 2018	Dubai – Denpasar & Denpasar ar-Dubai	IB7Y4N	176 2311864 539	AED 1085	Rp 4006, 41	Rp 4.346.95 4,85
3.	Siti Masriyah	25 April 2018 – 12 Mei 2018	Dubai – Denpasar & Denpasar ar-Dubai	FRZUT W	176 2315199 641	AED 1075	Rp 4006, 41	Rp 4.306.89 0,75
4.	Siti Masriyah	14 Juli 2018 – 24 Agustus 2018	Dubai – Denpasar & Denpasar ar-Dubai	BUDE5F	176 2317414 307	AED 1075	Rp 4006, 41	Rp 4.306.89 0,75
5.	Staunton & Jessica	14 Juli 2018 – 24 Agustus 2018	Dubai – Denpasar & Denpasar ar-Dubai	BUDE5F	176 2317414 308	AED 1075	Rp 4006, 41	Rp 4.306.89 0,75
6.	Siti Masriyah	14 Nopem ber 2018 – 23 Nopem ber 2018	Dubai – Denpasar & Denpasar ar-Dubai	IMQXGF	176 2320800 113	AED 1075	Rp 4006, 41	Rp 4.306.89 0,75
7.	Siti Masriyah	15 Septem ber 2019	Dubai - Jakarta	NNK57B	176 2330139 544	AED 540	Rp 4006, 41	Rp 2.163.46 1,4
8.	Siti Masriyah	29 Septem	Denpasar -	IZX77F	176 2330489	AED	Rp 4006,	Rp 3.064.90

Halaman 10 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



		ber 2019	Dubai		417	765	41	3,65
9.	Siti Masriyah	16 Maret 2020 – 25 Maret 2020	Dubai – Denpas ar & Denpas ar- Dubai	PNVLTW	176 2335445 816	AED 1335	Rp 4006, 41	Rp 5.348.55 7,35
TOTAL						AED 10.33 5	Rp 4006, 41	Rp 41.406.2 48

Adapun biaya pajak pembelian atas tanah Sertipikat hak milik nomor 1326/Desa Pejukutan seluas 500 M2 dengan Nomor Objek Pajak (NOP) PBB 51.05.010.007.010-0198.0 sebagai berikut :

Keterangan	Tanggal	Jumlah
Biaya pajak pembelian atas tanah sertipikat hak milik no. 1326/Desa Pejukutan seluas 500 M2	03 Juni 2020	Rp 9.500.000,-

Berdasarkan perhitungan tersebut diatas maka TOTAL KERUGIAN MATERIIL PENGGUGAT sebesar Rp 561.146.633,- (Lima Ratus Enam Puluh Satu Juta Seratus Empat Puluh Enam Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Tiga Rupiah);

KERUGIAN IMMATERIIL

- Kerugian akibat yang timbul dalam hal ini, PENGGUGAT telah merasa resah hingga mengalami stress akibat permasalahan tanah kavling tersebut yang sudah bertahun-tahun tidak terselesaikan tersebut sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
- Kerugian yang timbul atas kasus yang berlarut-larut ini maka PENGGUGAT harus menunjuk pengacara untuk menangani perkara ini mengingat posisi PENGGUGAT yang tidak berada di Indonesia yakni sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
- Kerugian akibat *opportunity lost* terhadap PENGGUGAT atas total nilai Jual Beli tanah kavling nomor 14 dengan perhitungan bunga bank 2%

Halaman 11 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



perbulan sebagai investasi selama 36 Bulan terhitung sejak pembayaran yang dilunasi pada tanggal 12 September 2017 sampai bulan September 2020 yang tanahnya hingga kini masih belum berbentuk tanah kavling, jalanan yang berbatu kapur putih, tidak ada tiang aliran listrik (PLN), dan tidak ada saluran air (PDAM) sebesar Rp 367.200.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);

Berdasarkan perhitungan tersebut diatas maka TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL PENGGUGAT sebesar Rp 767.200.000,- (tujuh ratus enam puluh tujuh ribuRatus Tujuh Belas Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);

31. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Hakim perkara *a quo* meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta benda milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak , antara lain sebagai berikut:

BARANG BERGERAK :

- 1) Escavator Nomor 2A PT GUSTI PENIDA JAYA ABADI
 - a. Pemilik : PT Gusti Penida Jaya Abadi
 - b. Merek : Komatsu
 - c. Model : PC200-7
 - d. Serial Nomor : C77223
- 2) Escavator Nomor 3A PT GUSTI PENIDA JAYA ABADI
 - a. Pemilik : PT Gusti Penida Jaya Abadi
 - b. Merek : Komatsu
 - c. Model : PC78US-5
 - d. Serial Nomor : 2548

BARANG TIDAK BERGERAK :

- Ruko yang beralamat di Jalan Tukad Sanghyang Nomor 12A, Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali.
- a. Nama Pemilik : Moniq Irawan
 - b. Samping kanan : Toko Ladinda Shop
 - c. Samping kiri : Stelly Laundry
 - d. Depan jalan raya : Cendana Rumah Cantik Spa & Treatment

32. Bahwa, karena kesalahan TERGUGAT I dan TERGUGAT II diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus melakukan permohonan serta pernyataan maaf kepada PENGGUGAT melalui surat kabar terkemuka di Indonesia selama 5 (Lima) hari berturut-turut;

33. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya putusan atas perkara *a quo* maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama



diwajibkan membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) per-hari atas keterlambatan pembayaran pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Incracht van Gewisjdee*) atas perkara *a quo*;

34. Bahwa, karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang sah sebagaimana diisyaratkan oleh Pasal 191 ayat (1) RBG (*Reglement voor de Buitengewesten*), yang kiranya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berkenan menjalankan putusan serta-merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dalam perkara ini walaupun terdapat perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

Maka, berdasarkan seluruh uraian fakta hukum di atas, mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Bali, melalui Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 115/2020 yang dibuat dihadapan Putu Puspajana, S.H. SAH secara hukum;
3. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II bersalah telah melakukan ingkar janji (*wanprestatie*);
4. Menyatakan segala kesepakatan dan atau Akta Jual beli nomor 115/2020 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Putu Puspajana, S.H. dapat dibatalkan atau setidaknya batal demi hukum;
5. Menyatakan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejukuran atas nama Siti Masriyah yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL

No	Keterangan	Tanggal	Transfer/Cash	Jumlah
1.	Down Payment (Tanda Jadi)	26 Mei 2017	Cash	Rp 20.000.000,-
2.	Angsuran Juli	25 Juli 2017	Transfer	Rp 60.000.000,-
3.	Angsuran	29 Juli 2017	Transfer	Rp 10.000.000,-
4.	Pelunasan	12 September 2017	Transfer	Rp 420.000.000,-
TOTAL				Rp 510.000.000,-

Halaman 13 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran harga beli sebesar Rp 510.000.000,- (Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah). PENGGUGAT telah melaksanakan pelunasan pembayaran atas tanah kavling nomor 14 Proyek 5 Atuh Los Tebing, sebagai berikut:

Adapun biaya transfer atau pengiriman yang dibebankan kepada Pengirim yaitu Siti Masriyah kepada rekening milik Moniq Irawan melalui Sharaf Exchange dengan exchange rate tanggal 24 Agustus 2020, sebagai berikut:

No	Pengirim	Tanggal	Penerima	Rekening	Biaya Transfer	Kurs 1 AED	IDR
1.	Siti Masriyah	26 Mei 2017	Moniq Irawan	BCA	AED 15.00	Rp 4006,41	Rp 60.096,18
2.	Siti Masriyah	25 Juli 2017	Moniq Irawan	BCA	AED 15.00	Rp 4006,41	Rp 60.096,18
3.	Siti Masriyah	29 Juli 2017	Moniq Irawan	BCA	AED 15.00	Rp 4006,41	Rp 60.096,18
4.	Siti Masriyah	12 September 2017	Moniq Irawan	BCA	AED 15.00	Rp 4006,41	Rp 60.096,18
				TOTAL	AED 60.00	Rp 4006,41	Rp 240.385,-

Berikut ini biaya pesawat yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT dengan menggunakan jasa penerbangan maskapai Emirates dengan pergi – pulang dari Dubai ke Denpasar, sebagai berikut :

N o	Nama Penumpang	Tangga l Pergi - Pulang	Dari -Tujuan	Referen si Pemesa nan	Nomor E-Tiket	Biaya Pesa wat	Kurs 1 AED	Jumlah IDR
1.	Siti Masriyah	23 Septem ber 2017 – 1 Oktober 2017	Dubai – Denpasar & Denpasar -Dubai	Q57FKW	178 2307626 744	AED 2310	Rp 4006, 41	Rp 9.254.80 7,1
2.	Siti Masriyah	11 Januari 2018 –	Dubai – Denpasar &	IB7Y4N	176 2311864 539	AED 1085	Rp 4006, 41	Rp 4.346.95 4,85

Halaman 14 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		30 Januari 2018	Denpas ar- Dubai					
3.	Siti Masriyah	25 April 2018 – 12 Mei 2018	Dubai – Denpas ar & Denpas ar- Dubai	FRZUT W	176 2315199 641	AED 1075	Rp 4006, 41	Rp 4.306.89 0,75
4.	Siti Masriyah	14 Juli 2018 – 24 Agustus 2018	Dubai – Denpas ar & Denpas ar- Dubai	BUDE5F	176 2317414 307	AED 1075	Rp 4006, 41	Rp 4.306.89 0,75
5.	Staunton & Jessica	14 Juli 2018 – 24 Agustus 2018	Dubai – Denpas ar & Denpas ar- Dubai	BUDE5F	176 2317414 308	AED 1075	Rp 4006, 41	Rp 4.306.89 0,75
6.	Siti Masriyah	14 Nopem ber 2018 – 23 Nopem ber 2018	Dubai – Denpas ar & Denpas ar- Dubai	IMQXGF	176 2320800 113	AED 1075	Rp 4006, 41	Rp 4.306.89 0,75
7.	Siti Masriyah	15 Septem ber 2019	Dubai - Jakarta	NNK57B	176 2330139 544	AED 540	Rp 4006, 41	Rp 2.163.46 1,4
8.	Siti Masriyah	29 Septem ber 2019	Denpas ar - Dubai	IZX77F	176 2330489 417	AED 765	Rp 4006, 41	Rp 3.064.90 3,65
9.	Siti Masriyah	16 Maret	Dubai – Denpas	PNVLTW	176 2335445	AED	Rp 4006,	Rp 5.348.55

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



	2020 – 25 Maret 2020	ar & Denpas ar- Dubai	816	1335	41	7,35
TOTAL				AED 10.33 5	Rp 4006, 41	Rp 41.406.2 48

Adapun biaya pajak pembelian atas tanah Sertipikat hak milik nomor 1326/Desa Pejукutan seluas 500 M2 dengan Nomor Objek Pajak (NOP) PBB 51.05.010.007.010-0198.0 sebagai berikut:

Keterangan	Tanggal	Jumlah
Biaya pajak pembelian atas tanah sertipikat hak milik no. 1326/Desa Pejукutan seluas 500 M2	03 Juni 2020	Rp 9.500.000,-

Berdasarkan perhitungan tersebut diatas maka TOTAL KERUGIAN MATERIIL PENGGUGAT sebesar Rp 561.146.633,- (Lima Ratus Enam Puluh Satu Juta Seratus Empat Puluh Enam Enam Ratus Tiga Puluh Tiga Rupiah);

KERUGIAN IMMATERIIL

- Kerugian akibat yang timbul dalam hal ini, PENGGUGAT telah merasa resah hingga mengalami stress akibat permasalahan tanah kavling tersebut yang sudah bertahun-tahun tidak terselesaikan tersebut sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus Juta Rupiah);
- Kerugian yang timbul atas kasus yang berlarut-larut ini maka PENGGUGAT harus menunjuk pengacara untuk menangani perkara ini mengingat posisi PENGGUGAT yang tidak berada di Indonesia yakni sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
- Kerugian akibat *opportunity lost* terhadap PENGGUGAT atas total nilai Jual Beli tanah kavling nomor 14 dengan perhitungan bunga bank 2% perbulan sebagai investasi selama 36 Bulan terhitung sejak pembayaran yang dilunasi pada tanggal 12 September 2017 sampai bulan September 2020 yang tanahnya hingga kini masih belum berbentuk tanah kavling, jalan yang berbatu kapur putih, tidak ada tiang aliran listrik (PLN), dan tidak ada saluran air (PDAM) sebesar Rp 367.200.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).

Halaman 16 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan perhitungan tersebut diatas maka TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL PENGGUGAT sebesar Rp 767.200.000,- (tujuh ratus enam puluh tujuh ribu tujuh juta dua ratus ribu rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh harta benda milik TERUGAT I dan TERGUGAT II baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, antara lain sebagai berikut :

BARANG BERGERAK :

- 1) Escavator Nomor 2A PT GUSTI PENIDA JAYA ABADI
 - a. Pemilik : PT Gusti Penida Jaya Abadi
 - b. Merek : Komatsu
 - c. Model : PC200-7
 - d. Serial Nomor : C77223
- 2) Escavator Nomor 3A PT GUSTI PENIDA JAYA ABADI
 - a. Pemilik : PT Gusti Penida Jaya Abadi
 - b. Merek : Komatsu
 - c. Model : PC78US-5
 - d. Serial Nomor : 2548

BARANG TIDAK BERGERAK :

Ruko yang beralamat di Jalan Tukad Sanghyang Nomor 12A, Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali.

- a. Nama Pemilik : Moniq Irawan
- b. Samping kanan : Toko Ladinda Shop
- c. Samping kiri : Stelly Laundry
- d. Depan jalan raya : Cendana Rumah Cantik

Spa & Treatment

8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan permohonan serta pernyataan maaf kepada PENGGUGAT melalui surat kabar terkemuka di Indonesia selama 5 (Lima) hari berturut-turut;

9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) per-hari atas keterlambatan pembayaran pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Incracht van Gewisjdee*) atas perkara *a quo*;

10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas gugatan dalam perkara *a quo*;

11. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada isi putusan;

12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi.

Atau,

Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya

Halaman 17 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



tersebut, sedangkan Tergugat I tidak hadir tanpa alasan yang sah serta tidak pula mengirimkan wakil atau kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hanifa Feri Kurnia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah memajukan sebagai Jawaban tertanggal 26 November 2020 terhadap gugatan itu, bahwa;

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *a quo*, melainkan Kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar (*Kompetensi Absolut*), Berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa di dalam Tuntutan / Petitum Penggugat Angka 5 yang berbunyi : "*Menyatakan Membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1326/Desa Pejukutan atas nama : Siti Masriyah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat*";

b. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1326/Desa Pejukutan merupakan Produk / Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam Hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat), Apabila Penggugat bermaksud membatalkan Sertipikat tersebut dan dinilai cacat hukum sehingga diminta untuk dibatalkan (*Vide : Petitum Gugatan angka 5*), sudah sepatutnya Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Sertipikat *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar, BUKAN di Pengadilan Negeri Semarang, maka dari itu sesuai Ketentuan Pasal 160 R.Bg/134 HIR sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Semarang menyatakan diri tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *a quo*, karena merupakan Kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar;

2. Bahwa Gugatan Penggugat *Error in Persona*, berdasarkan Alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



- a) Bahwa di dalam Petitum Gugatan Penggugat Angka 3: *"Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestatie)"*;
- b) Bahwa Dasar Hukum *Wanprestasi* harus adanya Perikatan atau Perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1238, 1239, dan 1243 KUHPerduta;
- c) Menurut Pakar Hukum Prof.R.Subekti, Perikatan adalah suatu Hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang / lebih atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu". Selain itu Objek Perikatan ialah *Prestasi*, apa yang dimaksud dengan *Prestasi*? *Prestasi* ialah isi Perjanjian atau dengan perkataan lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap Perikatan / Perjanjian. Jika pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan dalam keadaan *Wanprestasi* (*Vide: Dajaja S. Meliala, S.H., M.H., 2012, Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, Halaman : 157*), dan *Wanprestasi* Artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam Perikatan atau Perjanjian. (*Vide: Dajaja S. Meliala, S.H., M.H., 2012, Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, Halaman : 175*);
- d) Bahwa dalam Perkara *a quo* Tergugat I (PT. Gusti Penida Jaya Abadi) sampai saat ini tidak pernah mengikatkan diri dengan Penggugat baik dengan Perjanjian Jual-Beli (PJB) ataupun dengan Akta Jual-Beli (AJB), sehingga tidak mungkin Tergugat I (PT. Gusti Penida Jaya Abadi) melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat seperti Petitum Penggugat angka 3, oleh karenanya Terbukti Gugatan Penggugat *error in Persona* karena Penggugat Keliru menempatkan Tergugat I dalam perkara *a quo* sebagai Pihak yang dinyatakan telah melakukan *Wanprestasi* terhadap Penggugat;

3. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*), Berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Gugatan Penggugat merupakan Gugatan Ingkar janji (*Wanprestasi*) sebagaimana Petitum Gugatan Angka 3: *"Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II bersalah telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestatie)"*, akan tetapi baik di dalam Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat tidak Jelas menyebutkan ketentuan yang mana dari Perikatan atau Perjanjian Jual-Beli (PJB) atau Akta Jual-Beli (AJB)

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



yang dilanggar oleh Para Tergugat sehingga dikatakan Ingkar Janji (*Wanprestasi*)?

b. Selain itu Penggugat menggabungkan antara Gugatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan Gugatan Pembatalan Sertipikat, sebagaimana Petitum Gugatan Penggugat Angka 5 yang berbunyi: “*Menyatakan Membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1326/Desa Pejукutan atas nama : Siti Masriyah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat*”, dimana *Wanprestasi* dan Pembatalan Sertipikat mempunyai materi, Obyek dan substansi Pokok persoalan yang berbeda, sehingga harus diuji oleh Pengadilan yang berbeda sesuai kewenangannya, maka dari itu terbukti Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*);

c. Bahwa di dalam Petitum Gugatan Penggugat Angka 2 yang berbunyi: “*Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 115/2020 yang dibuat dihadapan Putu Puspajana, S.H. Sah secara Hukum*”, Petitum tersebut Bertentangan dengan Petitum Angka 4 yang berbunyi : “*Menyatakan segala kesepakatan dan atau Akta Jual Beli Nomor : 115/2020 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Putu Puspajana, S.H. Dapat dibatalkan atau setidaknya tidak Batal Demi Hukum* “, oleh karena Petitum Gugatan Penggugat SALING BERTENTANGAN dimana yang satu menyatakan **Sah Secara Hukum** dan satunya lagi menyatakan **Batal Demi Hukum**, mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*), maka sudah Sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Berdasarkan seluruh uraian Eksepsi Tergugat II tersebut diatas, sangatlah Jelas Gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil suatu Gugatan, maka dari itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo*, agar berkenan menjatuhkan Putusan Sela atau Putusan Akhir yang menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang mengadili perkara *a quo* karena merupakan Kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi diatas, dianggap telah termasuk pula di Dalam Pokok Perkara ini;

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

3. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 7 halaman 3 yang menyatakan : *Bahwa, setelah melakukan pelunasan, PENGGUGAT meminta kejelasan mengenai proyeknya, mengingat sampai dengan akhir bulan tahun 2018 baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II tidak memberi informasi apapun terkait progres pembangunan tanah kavling termasuk pemecahan sertipikat ;*

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

a) Bahwa dalil Penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, tidak benar sampai akhir tahun 2018 Para Tergugat tidak memberikan Informasi proses penataan tanah kavling, Pihak Para Tergugat selalu memberikan Update informasi terkait perkembangan Penataan Lahan tanah kavling yang dibeli oleh Penggugat (Proyek 5 Kavling 14) melalui *WhattsApp* maupun telepon, hal itu akan dibuktikan pada tahap Pembuktian;

b) Bahwa terkait dengan Pemecahan Sertipikat Induk, hal itu merupakan Kewenangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat), dimana sejak tahun 2017 Tergugat II sudah mengajukan Pemecahan terhadap Sertipikat Induk, namun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung dari Pertengahan tahun 2017 sampai dengan akhir tahun 2018 berganti sebanyak 3 (tiga) kali, dan masing-masing mempunyai kebijakan yang berbeda, sebelumnya Tergugat II bisa memecah Sertipikat induk sekaligus dalam satu kali Pengajuan, namun atas kebijakan kepala kantor Pertanahan yang baru hanya bisa memecah maksimal menjadi 5 (lima) sertipikat saja, sehingga Tergugat II harus mengajukan berulang-ulang kali pemecahan sampai semua Sertipikat induk dipecah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat), dan hal itu sudah disampaikan kepada Penggugat;

4. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 8 halaman 3 yang menyatakan : *“Bahwa kemudian pada tanggal 25 januari 2019 Tergugat I memberikan Surat Pernyataan Nomor : 178/A.R/GPJA/II/2019 berisi tentang janji serah terima kavling nomor 14 Proyek 5 Atuh Los Terbing yang akan diserahkan kepada PENGGUGAT pada tanggal 31 juli 2019 kondisi lahan sudah diterassiring, jalan aspal, tiang listrik (PLN), dan pipa PDAM.”*

Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Terhadap dalil **Penggugat** tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

a) Bahwa dalam Perkara *a quo* Tergugat I (PT. Gusti Penida Jaya Abadi) sampai saat ini tidak pernah mengikatkan diri dengan Penggugat baik dengan Perjanjian Jual-Beli (PJB) ataupun dengan Akta Jual-Beli (AJB), sehingga tidak mungkin Tergugat I (PT. Gusti Penida Jaya Abadi) melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat;

b) Bahwa terkait Surat Pernyataan Nomor: 178/A.R/GPJA/II/2019. Tanggal 25 Januari 2019 yang dibuat sepihak oleh Tergugat I, Tidak Mengikat Penggugat sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUHPerduta** (*Pacta Sunt Servanda*), Karena BUKAN merupakan Perikatan atau Perjanjian yang memenuhi unsur **Pasal 1320 KUHPerduta**;

c) Bahwa Surat Pernyataan Nomor: 178/A.R/GPJA/II/2019. Tanggal 25 Januari 2019 yang dibuat sepihak oleh Tergugat I tersebut, dibuat dengan melihat situasi dan kondisi pada saat itu, dan sewaktu-waktu surat pernyataan itu bisa dirubah atau dicabut secara sepihak oleh Tergugat I apabila ditemukan kesalahan atau kekeliruan dalam Pernyataannya itu, sehingga Surat Pernyataan yang dibuat sepihak oleh Tergugat I tersebut tidak bisa dijadikan Dasar menyatakan Para Tergugat *Wanprestasi*, karena Dasar Hukum *Wanprestasi* harus adanya Perikatan atau Perjanjian sebagaimana ketentuan **Pasal 1238, 1239, 1243 KUHPerduta**;

d) Menurut Pakar Hukum Prof.R.Subekti, **Perikatan** adalah suatu Hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara **Dua Orang / Lebih atau Dua Pihak**, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu". Selain itu Objek Perikatan ialah *Prestasi*, apa yang dimaksud dengan *Prestasi*? *Prestasi* ialah isi Perjanjian atau dengan perkataan lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap Perikatan / Perjanjian. Jika pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan dalam keadaan *Wanprestasi* (**Vide: Dajaja S. Meliala, S.H., M.H., 2012, Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, Halaman : 157**), dan **Wanprestasi** Artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam Perikatan atau Perjanjian. (**Vide: Dajaja S. Meliala, S.H., M.H., 2012, Hukum**

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Perdata dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, Halaman : 175);

5. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 9 halaman 3 yang menyatakan : “Bahwa atas adanya surat pernyataan a quo PENGUGAT beberapa kali mendatangi kantor TERGUGAT I pada 24 Mei 2019 bersama suaminya Mr Jim hal tersebut dikarenakan tidak ada informasi apapun terkait perkembangan proyek serta tidak ada kelanjutan untuk pembuatan Akta Jual Beli padahal PENGUGAT telah melunasi pembayaran, namun tidak ada tanggapan ataupun itikad baik dari TERGUGAT I maupun TERGUGAT II baik sekedar untuk bertemu secara tatap muka maupun sekedar membalas chat whatsapp bahkan TERGUGAT II sudah sejak April 2019 mem-block akun Whatsapp milik PENGUGAT”;

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

- a) Bahwa dalil Penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, Pihak Para Tergugat selalu memberikan Update informasi terkait perkembangan Penataan Lahan tanah yang dibeli oleh Penggugat (Proyek 5 Kavling 14) melalui *WhatsApp* dan telepon, hal itu akan dibuktikan pada tahap Pembuktian;
- b) Bahwa tidak benar Para Tergugat tidak menanggapi atau tidak ada itikad baik terhadap Penggugat, dimana informasi yang diminta oleh Penggugat, selalu diberikan oleh Pihak Para Tergugat baik melalui *WhatsApp* maupun saluran telepon bahkan tatap muka dengan Pihak Para Tergugat pada saat Penggugat datang ke Kantor Tergugat I, dan semuanya sudah dijelaskan oleh Pihak Para Tergugat melalui Staff Customer Servicenya di kantor pada jam-jam Kerja, dan oleh karena kesibukannya sesekali Penggugat diberikan penjelasan langsung oleh Tergugat II melalui telepon, namun Penggugat tetap juga ngeyel dan secara terus-menerus menghubungi Tergugat II bahkan dengan kata-kata yang terkesan meneror, oleh karena Tergugat II merasa terganggu oleh Sikap Penggugat, sehingga Tergugat II memutuskan untuk mem-block Nomor *WhatsApp* dari Penggugat, meskipun demikian sampai saat ini Penggugat tetap mendapatkan update informasi / Pelayanan terkait penataan lahan Kavling dari Staff Para Tergugat dan semua pertanyaan dari Penggugat dijawab oleh Pihak Para Tergugat, hal itu dibuktikan dengan adanya surat jawaban tertanggal 1 Agustus

Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



2020 yang ditujukan kepada Penggugat serta ditandatangani Akta Jual-beli (AJB) pada tanggal 24 Juni 2020 oleh Penggugat dan Tergugat II dihadapan Notaris / PPAT Putu Puspajana,S.H., sebagaimana Akta Jual-Beli (AJB) Nomor:115/2020, sekalipun katanya TERGUGAT II sudah sejak April 2019 mem-block akun *Whatsapp* milik PENGGUGAT, oleh karena dalil Penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, maka sudah sepatutnya dinyatakan Ditolak;

6. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 11 halaman 4 yang menyatakan : *Bahwa dengan BARU dilakukannya pemecahan sertipikat di tahun 2020 JELAS MERUPAKAN perbuatan ingkar janji (wanprestatie) mengingat TERGUGAT II melalui Surat Tambahan Klausul tertanggal 25 Juli 2017 yang dibuat oleh TERGUGAT I telah menjanjikan pemecahan sertipikat paling lambat bulan Desember 2017; Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :*

- a) Bahwa dalil Penggugat tersebut keliru dan terlalu mengada-ada bahkan menyesatkan, dimana surat yang dibuat oleh Tergugat I tidak bisa mengikat Tergugat II apalagi menyatakan Tergugat II melakukan *Wanprestasi* berdasarkan Surat yang dibuat oleh Tergugat I, hal itu sangat menyesatkan dan jauh dari ketentuan Hukum yang berlaku;
- b) Bahwa dalam Perkara *a quo* Tergugat I (PT. Gusti Penida Jaya Abadi) sampai saat ini tidak pernah mengikatkan diri dengan Penggugat baik dengan Perjanjian Jual-Beli (PJB) ataupun dengan Akta Jual-Beli (AJB), sehingga tidak mungkin Tergugat I (PT. Gusti Penida Jaya Abadi) melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat;
- c) Bahwa TIDAK BENAR Tergugat II baru melakukan Pemecahan Sertipikat Induk di Tahun 2020 seperti dalil Penggugat, dimana Sertipikat atas tanah kavling yang dibeli Penggugat (Kavling 14 Proyek 5) Terbit tanggal 09 September 2019, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1326/Desa Pejукutan;
- d) Selain itu Pemecahan Sertipikat Induk itu merupakan Kewenangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat), dan sejak tahun 2017 Tergugat II sudah mengajukan Pemecahan terhadap Sertipikat Induk *a quo*, namun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung dari Pertengahan tahun

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



2017 sampai dengan akhir tahun 2018 berganti sebanyak 3 (tiga) kali, dan masing-masing mempunyai kebijakan yang berbeda, sebelumnya Tergugat II bisa memecah Sertipikat induk sekaligus dalam satu kali Pengajuan, namun atas kebijakan kepala kantor Pertanahan yang baru hanya bisa memecah maksimal menjadi 5 (lima) Sertipikat saja, sehingga Tergugat II harus mengajukan berulang-ulang kali pemecahan sampai semua Sertipikat induk dipecah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat), dan kebetulan Tanah kavling 14 Proyek 5 yang dibeli oleh Penggugat selesai pemecahannya pada tanggal 09 September 2019 Sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1326/Desa Pejukutan, dan hal itu diluar kemampuan Para Tergugat karena murni kewenangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat) dan Tidak termasuk Kategori Perbuatan *Wanprestasi*;

7. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 13 halaman 4 yang menyatakan: *"Bahwa, meskipun penandatanganan Jual-Beli dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II yang namanya tercantum sebagai pemilik tanah, namun Faktanya TERGUGAT II juga berperan aktif dalam terjadinya setiap proses penawaran hingga kesepakatan dengan turut mengantar ke lokasi dan menjadikan REKENING PRIBADINYA sebagai rujukan pembayaran yang selanjutnya atas pembayaran tersebut TERGUGAT I yang mengeluarkan kwitansi bukti pembayaran, sehingga dalam perkara ini antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II keduanya patut dianggap sebagai pihak yang menjanjikan pemenuhan Prestasi kepada PENGGUGAT"*.

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

a) Bahwa dalil Penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, dimana Tergugat I (PT.Gusti Penida Jaya Abadi) hanya bergerak di Bidang Jasa Pemasaran / Marketing saja dan sesekali membantu menerima uang pembayaran dari Customer, Tergugat I (PT.Gusti Penida Jaya Abadi) tidak pernah mengikatkan diri dengan Penggugat sehingga tidak dapat dikatakan melakukan Cidera janji / Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat;

b) Bahwa Terhadap dalil Penggugat yang menyatakan : *"TERGUGAT I dan TERGUGAT II keduanya patut dianggap sebagai pihak yang menjanjikan pemenuhan Prestasi kepada*

Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



PENGGUGAT”, adalah dalil yang KELIRU dan MENYESATKAN, dimana Dasar Hukum *Wanprestasi* harus ada Perikatan atau Perjanjian sebagaimana Ketentuan **Pasal 1238, 1239, 1243 KUHPerdata**. Menurut Pakar Hukum Prof.R.Subekti, **Perikatan** adalah suatu Hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara **dua orang / lebih atau dua pihak**, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”. Selain itu Objek Perikatan ialah *Prestasi*, apa yang dimaksud dengan *Prestasi*? *Prestasi* ialah isi Perjanjian atau dengan perkataan lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap Perikatan / Perjanjian. Jika pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan dalam keadaan *Wanprestasi* (**Vide: Dajaja S. Meliala,S.H.,M.H., 2012, Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, Halaman : 157**), dan **Wanprestasi** Artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam Perikatan atau Perjanjian. (**Vide: Dajaja S. Meliala,S.H.,M.H., 2012, Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, Halaman : 175**);

c) Berdasarkan uraian diatas, dalil Penggugat yang menganggap Tergugat I juga sebagai pihak yang turut menjanjikan Pemenuhan Prestasi terhadap Penggugat adalah dalil yang Keliru dan Menyesatkan, dimana Tergugat I tidak pernah mengikatkan diri dengan Penggugat, sehingga tidak dapat dikatakan Ingkar janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat, maka dari itu sudah sepatutnya dalil penggugat tersebut dinyatakan DITOLAK;

8. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 14 halaman 4 yang menyatakan: “Bahwa, tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak kooperatif dalam memberi jawaban atas keluhan PENGGUGAT dan malah mem-block akun Whatsapp PENGGUGAT merupakan tindakan yang sangat-sangat tidak gentle sebagai seorang pebisnis dan secara nyata TERGUGAT I telah berusaha lari dari tanggung jawab yang mana TERGUGAT I mengetahui bahwa PENGGUGAT tidak tinggal di INDONESIA melainkan di luar negeri yang hanya bisa berkomunikasi melalui akun Whatsapp”. Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



- a. Bahwa dalil penggugat tersebut KELIRU dan terlalu mengada-ada, dimana Para Tergugat melalui Staff nya selalu memberikan Penjelasan, update informasi dan menjawab pertanyaan serta keluhan dari Penggugat baik melalui *Whatsapp*, saluran telepon dan bertemu langsung dengan Pihak Para Tergugat dikantornya di Denpasar, tidak benar Para Tergugat tidak memberi Jawaban atas keluhan Penggugat seperti dalil Penggugat;
- b. Bahwa Tergugat I tidak pernah mem-block akun *Whatsapp* Penggugat sampai saat ini, Penggugat selalu mendapat informasi dari Pihak Tergugat I baik melalui *Whatsapp* maupun saluran telepon, bahkan tatap muka dengan Pihak Para Tergugat dikantornya, Sedangkan Tergugat II karena kesibukannya sesekali menjelaskan langsung kepada Penggugat melalui telepon, namun Penggugat tetap juga ngeyel dan secara terus-menerus menghubungi Tergugat II bahkan dengan kata-kata yang terkesan meneror, oleh karena Tergugat II merasa terganggu dengan Sikap Penggugat, sehingga Tergugat II memutuskan untuk memblock Nomor *WhatsApp* dari Penggugat, meskipun demikian sampai saat ini Penggugat tetap mendapatkan update informasi / Pelayanan terkait penataan lahan Kavling dari Staff Para Tergugat dan semua pertanyaan dari Penggugat dijawab oleh Pihak Para Tergugat, hal itu dibuktikan dengan adanya surat jawaban tertanggal 1 Agustus 2020 yang ditujukan kepada Penggugat serta ditandatangani Akta Jual-beli (AJB) pada tanggal 24 Juni 2020 oleh Penggugat dan Tergugat II dihadapan Notaris / PPAT Putu Puspajana,S.H., sebagaimana Akta Jual-Beli (AJB) Nomor:115/2020, sekalipun katanya TERGUGAT II sudah sejak April 2019 mem-block akun *Whatssapp* milik PENGGUGAT;
- c. Bahwa terkait dengan tuduhan Penggugat yang pada intinya menyatakan :*“Tergugat I tidak gentle sebagai seorang pebisnis dan berusaha lari dari tanggung jawab”* adalah tuduhan yang TIDAK BERDASAR dan Terlalu mengada-ada, dimana Penggugat selain berkomunikasi melalui *Whatsapp* maupun saluran telepon, beberapa kali Penggugat mendatangi Kantor Tergugat I dan selalu diterima dan dilayani dengan Baik oleh Pihak Para Tergugat, dan sampai saat ini Tergugat I tidak pernah pindah-pindah kantor atau lari dari tanggung jawabnya seperti dalil Penggugat, selalu menerima dan melayani setiap Customernya dengan baik sampai saat ini, oleh karena

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



tuduhan Penggugat tersebut Tidak Berdasar dan terlalu mengada-ada, maka sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK;

9. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 15 halaman 4 yang menyatakan: "Bahwa karena PENGGUGAT tidak menerima informasi ataupun update secara resmi dari TERGUGAT I terkait perkembangan tanah kavling tersebut, maka PENGGUGAT secara langsung meninjau lokasi pada hari Sabtu tanggal 25 juli 2020 ke proyek 5 Atuh Los Tebing dan merasa syok melihat kondisi lahan yang belum diterasering dan belum berbentuk Kavling sama sekali, jalan yang masih berbatu kapur putih, Tiang Listrik belum terpasang (PLN), dan Saluran Air pun tidak ada (PDAM) serta keadaan pada Lokasi Proyek saat ini tidak ada Pekerja ataupun Proses Pengerjaan terhadap tanah kavling";

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa dalil Penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, Pihak Para Tergugat setiap saat selalu memberikan update perkembangan penataan lahan tanah kavling kepada Penggugat melalui *Whatsapp (WA)*, dan hal itu akan dibuktikan pada tahap Pembuktian;

b. Bahwa Penggugat datang Ke Lokasi pada Bulan Juli 2020, dan Tergugat II terakhir menggarap lahan pada bulan Januari 2020 kemudian melakukan perawatan alat berat selama 2 bulan, dan melanjutkan kembali pengerjaan penataan lahan pada bulan maret 2020, namun keburu Virus Corona mewabah di Indonesia sehingga Tergugat II harus menghentikan Pekerjaan penataan lahan tersebut karena ada himbauan dari Pemerintah, dan Tergugat II berencana melanjutkan pengerjaan penataan lahan pada Bulan Januari 2021, sebelumnya Tergugat II juga mendapatkan kendala-kendala teknis dilapangan dimana tanah kavling yang ditata tersebut ternyata lebih keras dari tanah kavling lainnya, sehingga Tergugat II harus mencari cara lain untuk menatanya, selain menggunakan Escavator juga menggunakan CO2 system yang didatangkan dari china sebagai Peledaknya / Peretak batu dengan harapan pengerjaan penataan lahan menjadi lebih Cepat, namun sampai saat ini terkendala ijin penggunaan CO2 System yang belum turun dari Pemerintah, dan Peraturan Covid-19, serta operator dari china belum bisa datang ke Indonesia karena pemerintah belum membuka pintu masuk dari luar negeri ke Indonesia, dan hal itu terjadi diluar kemampuan Tergugat

Halaman 28 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



II, meskipun demikian Tergugat II tetap akan melanjutkan pengerjaan penataan lahan mulai Bulan Januari 2021, namun Penggugat tetap tidak memakluminya;

c. Selain itu Perlu juga diketahui bahwa sampai saat ini Tergugat II tidak pernah membuat Perjanjian / Perikatan dengan Penggugat mengenai batas waktu penyelesaian Penataan tanah kavling, sehingga tidak bisa Tergugat II dikatakan telah Ingkar janji (*Wanprestasi*) kepada Penggugat karena belum selesai melakukan Penataan Tanah Kavling yang dibeli Penggugat;

10. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 19 halaman 5 yang menyatakan: *"Bahwa, atas somasi yang dilayangkan oleh PENGUGAT, maka TERGUGAT I membalas dengan sebuah surat tertanggal 1 Agustus 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I MENAKUI TELAH LALAI MEMENUHI PERJANJIAN dengan TIDAK MELAKSANAKAN SERAH TERIMA TANAH KAVLING SECARA TEPAT WAKTU dengan berbagai macam alasan dan menawarkan kompensasi uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)"*.

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa dalil Penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, Penggugat tidak teliti membaca surat balasan dari Tergugat I tertanggal 1 Agustus 2020, dalam surat itu Tergugat I Tidak Pernah Mengakui Lalai Memenuhi Perjanjian karena Tidak Melaksanakan Serah Terima Tanah Kavling Secara Tepat Waktu, dimana dalam Jual-Beli *a quo* Para Tergugat tidak Pernah membuat Perjanjian Jual-Beli dengan Penggugat sehingga Para Tergugat tidak mungkin lalai memenuhi Perjanjian yang tidak pernah dibuatnya;

b. Bahwa mengenai Jual-Beli tanah dalam Perkara *a quo*, antara Tergugat II selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli langsung membuat Akta Jual-Beli (AJB) Nomor: 115/2020, Tanggal 24 Juni 2020 sebagai Perikatannya, dari Klausul yang termuat dalam Akta Jual-Beli (AJB) tersebut, tidak ada satupun yang dilanggar oleh Tergugat II, oleh karena itu Tergugat II tidak dapat dikatakan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat;

c. Bahwa Tergugat I tidak pernah menawarkan Kompensasi Rp.20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) kepada Penggugat karena kelalaian Tergugat I tidak melakukan serah terima tanah kavling

Halaman 29 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



tepat waktu seperti dalil Penggugat, penawaran dari Tergugat I itu hanya sebagai Penghargaan atas kesediaan Penggugat menunggu sampai selesai dilakukan penataan lahan oleh Tergugat II, Bukan sebagai Kompensasi atas kelalaian Tergugat I yang tidak melakukan serah terima tanah kavling tepat waktu seperti dalil Penggugat;

d. Bahwa sejak awal Penggugat sudah dijelaskan bahwa Tanah yang dibelinya harus dilakukan Penataan Lahan terlebih dahulu, karena tanah tersebut bukan lahan yang siap untuk dibangun, hal itu disanggupi Penggugat pada saat itu, selain itu Pihak Para Tergugat juga memberitahukan bahwa tidak bisa memberikan Estimasi waktu selesai pengerjaan penataan lahan tepat waktu karena harus menunggu penyelesaian proyek lain terlebih dahulu, dan proyek ini merupakan investasi jangka panjang, dimana Penggugat menyanggupi membeli pada saat itu, namun belakangan berubah dan meminta lahannya agar cepat diselesaikan serta tidak mau tahu terkait kendala-kendala yang dihadapi Tergugat II dilapangan meskipun itu diluar kemampuan Tergugat II;

11. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 21 halaman 5 yang pada intinya menyatakan: "*Bahwa, pada jawaban juga disebutkan juga bahwa tanah yang akan dibangun berupa kavling tersebut oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II ternyata tidak berizin. Hal tersebut tertulis secara tegas pada surat pemberitahuan tertanggal 28 Agustus 2020 yang pada pokoknya menyatakan proyek yang mereka kerja kan belum berizin dari Instansi Dinas yang terkait*"; **Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :**

a) Bahwa dalil Penggugat tersebut Keliru dan terlalu mengada-ada, Penggugat tidak teliti membaca surat pemberitahuan dari Para Penggugat, dimana Para Tergugat tidak pernah menyatakan proyek yang dikerjakan tidak berijin;

b) Bahwa ijin yang dimaksud dalam surat pemberitahuan dari Para Tergugat adalah ijin penggunaan CO2 System sebagai Peledak / Alat Peretak Batu untuk memudahkan dan mempercepat penataan Lahan karena tanah dilokasi lebih keras dari proyek yang lain, dan ijin penggunaan CO2 System itulah yang belum turun dari instansi terkait di Pemerintahan, bukan ijin Proyek seperti dalil Penggugat, oleh karena dalil Penggugat tersebut

Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Keliru dan terlalu mengada-ada, maka sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK;

12. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 25 halaman 6 yang menyatakan: "Bahwa, atas jawaban TERGUGAT I melalui surat a quo, nyata-nyata membuktikan bahwa TERGUGAT I telah lalai memenuhi prestasi dan tindakan TERGUGAT II yang lalai dalam melakukan pemecahan sertipikat yang seharusnya dilakukan paling lambat bulan Desember 2017 namun baru dilakukan pada tahun 2020 JELAS MEMBUKTIKAN bahwa tindakan tersebut adalah WANPRESTASI sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1239 BW (Burgerlijk Wetboek) yaitu : "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga".";

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

a) Bahwa dalil Penggugat tersebut Ngawur dan terlalu mengada-ada, Tergugat I sampai saat ini tidak pernah mengikatkan diri / terikat Perjanjian Jual-Beli (PJB) ataupun Akta Jual-Beli (AJB) dengan Penggugat, sehingga sangat tidak mungkin Tergugat I melakukan *Wanprestasi* terhadap Penggugat;

b) Bahwa Surat Pernyataan Nomor: 178/A.R/GPJA/II/2019. Tanggal 25 Januari 2019 yang dibuat sepihak oleh Tergugat I, Tidak Mengikat Penggugat sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUHPerduta** (*Pacta Sunt Servanda*), Karena bukan merupakan Perikatan atau Perjanjian yang disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai ketentuan **Pasal 1320 KUHPerduta**, dimana Dasar Hukum *Wanprestasi* harus adanya Perikatan atau Perjanjian sebagaimana ketentuan **Pasal 1238, 1239, 1243 KUHPerduta**, sehingga Pernyataan yang dibuat sepihak oleh Tergugat I tersebut tidak Bisa dijadikan Dasar menyatakan *Wanprestasi* terhadap Penggugat;

c) Bahwa Surat Pernyataan Nomor: 178/A.R/GPJA/II/2019. Tanggal 25 Januari 2019 yang dibuat sepihak oleh Tergugat I tersebut, dibuat dengan melihat situasi dan kondisi pada saat itu, dan sewaktu-waktu surat Pernyataan itu bisa dirubah atau dicabut secara sepihak oleh Tergugat I apabila ditemukan kesalahan atau kekeliruan dalam Pernyataannya itu;

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



d) Bahwa yang terikat Jual-beli tanah *a quo* adalah Tergugat II (Moniq Irawan) selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, Bukan Tergugat I (PT.Gusti Penida Jaya Abadi), sesuai Akta Jual-Beli (AJB) Nomor: 115/2020, tanggal 24 Juni 2020 sebagai Perikatannya, dan tidak ada satupun klausul dalam Akta Jual-Beli (AJB) tersebut dilanggar oleh Tergugat II sehingga dapat dikatakan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat;

e) Bahwa Dasar Hukum *Wanprestasi* harus adanya Perikatan atau Perjanjian sebagaimana ketentuan **Pasal 1238, 1239, 1243 KUHPerdata**, Menurut Pakar Hukum Prof.R.Subekti, **Perikatan** adalah suatu Hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara **dua orang / lebih atau dua pihak**, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu". Selain itu Objek Perikatan ialah *Prestasi*, apa yang dimaksud dengan *Prestasi*? *Prestasi* ialah isi Perjanjian atau dengan perkataan lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap Perikatan / Perjanjian. Jika pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan dalam keadaan *Wanprestasi* (*Vide: Dajaja S. Meliala, S.H., M.H., 2012, Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, Halaman : 157*) dan *Wanprestasi* Artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam Perikatan atau Perjanjian. (*Vide: Dajaja S. Meliala, S.H., M.H., 2012, Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, Halaman : 175*);

f) Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan: "*tindakan TERGUGAT II yang lalai dalam melakukan pemecahan sertipikat yang seharusnya dilakukan paling lambat bulan Desember 2017 namun baru dilakukan pada tahun 2020 JELAS MEMBUKTIKAN bahwa tindakan tersebut adalah WANPRESTASI*". **Dapat ditanggapi** : Bahwa Tergugat II tidak pernah membuat Perikatan/ perjanjian dengan Penggugat terkait dengan penyelesaian Pemecahan Sertipikat, sehingga Tergugat II tidak dapat dikatakan *Wanprestasi* karena hal itu;

g) Selain itu tidak benar Tergugat II baru melakukan Pemecahan Sertipikat Induk di Tahun 2020, dimana Pemecahan Sertipikat Induk itu merupakan Kewenangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat), dan sejak

Halaman 32 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



tahun 2017 Tergugat II sudah mengajukan Pemecahan terhadap Sertipikat Induk *a quo*, namun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung dari Pertengahan tahun 2017 sampai dengan akhir tahun 2018 berganti sebanyak 3 (tiga) kali, dan masing-masing mempunyai kebijakan yang berbeda, sebelumnya Tergugat II bisa memecah Sertipikat induk sekaligus dalam satu kali Pengajuan, namun atas kebijakan kepala kantor Pertanahan yang baru hanya bisa memecah maksimal menjadi 5 (lima) Sertipikat saja, sehingga Tergugat II harus mengajukan berulang-ulang kali pemecahan sampai semua Sertipikat induk dipecah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat), dan kebetulan Tanah kavling 14 Proyek 5 yang dibeli oleh Penggugat selesai pemecahannya pada tanggal 09 September 2019 Sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1326/Desa Pejукutan, dan hal itu diluar kemampuan Para Tergugat karena murni kewenangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat) serta tidak termasuk kategori *Wanprestasi* terhadap penggugat;

13. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 30 halaman 8 yang menyatakan: *"Bahwa, atas dasar perbuatan sebagaimana terurai diatas, PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik secara MATERIIL maupun IMMATERIIL dengan perincian sebagai berikut:....dst, Berdasarkan perhitungan tersebut diatas maka TOTAL KERUGIAN MATERIIL PENGGUGAT sebesar Rp.561.146.633,- (lima ratus enam puluh satu juta seratus empat puluh enam ribu enam ratus tiga puluh tiga rupiah)...dst, Sehingga TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL PENGGUGAT sebesar Rp.767.200.000,-(tujuh ratus enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah)"*.

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan *Wanprestasi* yang merugikan Penggugat, Tanah Kavling 14 Proyek 5 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1326/Desa Pejукutan yang dibeli oleh Penggugat, saat ini masih ada dan hanya belum selesai dilakukan penataan, karena ada kendala-kendala teknis dilapangan yang diluar kemampuan Tergugat II, hal itu sudah diberitahukan kepada Penggugat sebelumnya;

Halaman 33 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



b. Pada saat menawarkan tanah tersebut pihak Para Tergugat sudah menjelaskan dan memberitahukan bahwa tanah yang dijual – belikan itu bukanlah tanah jadi yang siap dibangun, karena harus dilakukan Penataan lahan terlebih dahulu;

c. Bahwa biaya transfer biaya pesawat Penggugat, Akomodasi dan lainnya bukanlah kerugian yang ditimbulkan dari Perbuatan Para Tergugat, karena hal itu atas kemauan dari Penggugat sendiri dan bukan permintaan dari Para Tergugat, begitu juga kerugian Immateriil yang ditimbulkan Penggugat bukan dari Perbuatan Para Tergugat, karena itu murni keinginan dari Penggugat sendiri sehingga tidak bisa dibebankan kepada Para Tergugat;

14. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 29 halaman 10 dan 11 yang menyatakan: " *Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang melalui Majelis Hakim perkara a quo meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas seluruh harta benda milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, antara lain sebagai berikut :*

BARANG BERGERAK:

1) Escavator Nomor 2A PT GUSTI PENIDA JAYA ABADI

- a.pemilik : PT. Gusti Penida Jaya Abadi
- b.merek : Komatsu
- c.Model : PC200-7
- d. Serial Nomor: C77223

2) Escavator Nomor 3A PT GUSTI PENIDA JAYA ABADI

- a. Pemilik : PT Gusti Penida jaya Abadi
- b. Merek : Komatsu
- c. Model : PC78US-5
- d. Serial Nomor : 2548

BARANG TIDAK BERGERAK:

Ruko yang beralamat di Jalan Tukad Sanghyang Nomor 12A, Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali

- a. Nama Pemilik : Moniq Irawan
- b.Samping kanan : Toko Ladinda Shop
- c.Samping kiri : Stelly Laundry
- d.Depan jalan raya : Cendana Rumah Cantik Spa & Treatment".

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



a) Bahwa Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan Penggugat KELIRU, Karena Kedua barang bergerak yang dimohonkan diatas adalah BUKAN Milik Tergugat I (PT.Gusti Penida Jaya Abadi) seperti dalil Penggugat, dan Barang tidak bergerak berupa Ruko yang beralamat di Jalan Tukad Sanghyang Nomor 12A, juga Bukan milik Tergugat I (PT.Gusti Penida Jaya Abadi) dan tidak sepenuhnya milik Tergugat II, Selain itu Data-data Yuridis Barang Tidak Bergerak yang dimohonkan Penggugat untuk diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tidak lengkap serta batas-batasnya Salah, maka dari itu sudah sepatutnya Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan Penggugat dinyatakan DITOLAK;

b) Bahwa selain itu Barang Bergerak dan Barang tidak bergerak yang dimohonkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut diatas merupakan sarana yang dipakai oleh Para Tergugat untuk menjalankan Pekerjaan, mencari nafkah atau mata Pencaharian, Sehingga tidak bisa diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Berdasarkan Bab V Ketentuan-ketentuan Hukum Acara Perdata, Romawi VIII Tentang Sita Sementara angka 1 ayat (3) menyatakan: "Sita Jaminan tidak boleh dilakukan terhadap barang-barang Tergugat yang sangat diperlukan untuk menjalankan pekerjaan atau mata Pencahariannya";

c) Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 261 R.Bg**, Peletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) pada intinya harus adanya persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sedang berdaya upaya untuk menghilangkan barang-barangnya untuk menghindari Gugatan Penggugat, sedangkan Barang Bergerak dan Barang Tidak Bergerak yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat diatas seluruhnya dipakai untuk menjalankan Pekerjaan, mencari nafkah atau mata Pencaharian oleh Para Tergugat, sehingga sangat tidak mungkin ada upaya dari Para Tergugat untuk menghilangkan barang-barang tersebut;

d) Bahwa berdasarkan SEMA No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) pada angka 1 huruf C yang menyatakan: "Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon”, Bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sebagaimana dimaksud Pasal 261 R.Bg dan **SEMA No.5 Tahun 1975** tentang *Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* pada angka 1 huruf C, maka dari itu sudah sepatutnya permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan dinyatakan DITOLAK;

15. Bahwa terhadap dalil Posita Penggugat angka 30 halaman 11 yang menyatakan: *“Bahwa, karena kesalahan TERGUGAT I dan TERGUGAT II diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus melakukan permohonan serta pernyataan maaf kepada PENGGUGAT melalui surat kabar terkemuka diindonesla selama 5 (Lima) hari berturut-turut”*.

Terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut :

a) Bahwa dalil Penggugat tersebut terlalu Prematur, terlalu mengada-ada dan melampaui batas kewenangan majelis hakim, dimana saat ini belum sampai ke tahap Pembuktian, Bagaimana Penggugat bisa menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah Terbukti secara Sah dan Meyakinkan melakukan Kesalahan?, oleh karena dalil Penggugat tersebut terlalu Prematur, terlalu mengada-ada dan melampaui batas kewenangan majelis hakim, maka sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK;

b) Bahwa sampai saat ini Para Tergugat tidak pernah merasa merugikan, mencemarkan nama baik, menjelek-jelekan, merendahkan atau menjatuhkan harga diri Penggugat di depan Publik, sehingga Para Tergugat tidak paham apa urgensinya Penggugat menuntut agar *“TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus melakukan permohonan serta pernyataan maaf kepada PENGGUGAT melalui surat kabar terkemuka diindonesia selama 5 (Lima) hari berturut-turut”*, oleh karena hal tersebut terlalu mengada-ada maka sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK;

16. Bahwa Tergugat II tidak menanggapi selain dan selebihnya dalil Gugatan Penggugat karena tidak ada Relevansinya dan sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK;

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, sangatlah jelas Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat, karena tidak ada satupun klausul dalam Akta Jual-Beli (AJB) Nomor: 115/2020, tanggal 24 Juni 2020 sebagai Perikatannya yang dilanggar oleh Tergugat II, serta tidak ada satupun Perikatan atau Perjanjian yang dilanggar oleh Tergugat I, karena Tergugat I tidak pernah Terikat dengan Penggugat, maka dari itu, Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *a quo*, karena merupakan Kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam Perkara ini;

atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, demi Peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah memajukan sebagai Jawaban tertanggal 26 November 2020 terhadap gugatan itu, bahwa;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Tentang kewenangan Absolut (*Absolut Competentie*)

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam Petitumnya untuk menyatakan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejukutan atas nama Siti Masriyah yang diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang adalah menyalahi kewenangan absolut.

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Bahwa sertipikat Hak atas tanah adalah suatu penetapan tertulis (*Beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang artinya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka kewenangan absolute untuk membatalkan suatu keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini Sertipikat Hak Atas Tanah ada pada peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku sebagaimana uraian diatas gugatan *aquo* diajukan melalui pengadilan Negeri adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut sehingga gugatan para penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima dan/atau ditolak;

3. Tentang gugatan kabur (*Obscuur libel*)

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada mendalilkan mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejukutan atas nama Siti Masriyah namun dalam petitumnya Penggugat menyatakan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejukutan atas nama Siti Masriyah. Bahwa gugatan ini tentunya tidak jelas karena posita dan petitum tidak berkaitan;

b. Bahwa dalam petitum gugatan point 2 (dua) menyatakan Akta Jual Beli Nomor 115/2020 yang dibuat dihadapan Putu Puspajana,SH., sah secara hukum tentunya pernyataan ini sangat kontradiktif dengan isi petitum point 5 (lima) yang menyatakan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejukutan atas nama Siti Masriyah, karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejukutan yang semula tercatat atas nama Moniq Irawan kemudian terjadi peralihan hak Jual Beli kepada Siti Masriyah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 115/2020 yang dibuat oleh Putu Puspajana, SH., selaku PPAT sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejukutan secara hukum sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Karena petitum point 2 (dua) dan point 5 (lima) isinya kontradiktif maka jelas gugatan ini kabur ;

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



- c. Bahwa gugatan Penggugat dalam dalilnya tidak menjelaskan mengenai letak tanah obyek sengketa secara detail, luas bidang tanah dan batas-batas bidang tanah, sehingga apa yang didalilkan Penggugat menjadi kabur;

Bahwa dari uraian tersebut diatas maka jelas gugatan Penggugat tersebut kabur (tidak jelas) sehingga gugatan para Pengugat patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima;

4. Tentang gugatan *error in persona*

- a. Bahwa gugatan Penggugat yang memposisikan Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sebagai Turut Tergugat merupakan gugatan yang keliru karena pokok permasalahannya mengenai gugatan Wanprestasi artinya kelalaian salah satu pihak dalam pemenuhan prestasi terhadap suatu perjanjian yang tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat. Karena Perjanjian dibuat atas dasar kesepakatan antara Pihak Penjual dan Pembeli sedangkan Turut Tergugat bukanlah merupakan salah satu pihak yang melaksanakan perjanjian. Dengan demikian tidaklah tepat Turut Tergugat ditarik sebagai para pihak karena tidak ada hubungan hukum dengan gugatan perkara ini, sehingga gugatan ini menjadi *error in persona*;

- b. Bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang para pihak karena dalam dalil gugatannya Penggugat dan Tergugat II membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 115/2020 atas tanah seluas 500 M2 yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung melalui Kantor Putu Puspajana, SH., Karena pembuatan Akta melibatkan Notaris maka semestinya Notaris Putu Puspajana, SH., ditarik sebagai para pihak sehingga gugatan ini menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Dari uraian diatas maka gugatan penggugat *error in persona* sehingga gugatan Penggugat patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang Turut Tergugat kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dengan pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat karena ini merupakan Gugatan

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi antara pihak penjual dan pembeli atas bidang tanah dan wanprestasi merupakan sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur sehingga tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat;

4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejукutan telah sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

5. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Para Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut Turut Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 3 Desember 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 10 Desember 2020;

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

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

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah seperti tersebut dalam surat gugatan, yaitu mengenai Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji (*wanprestatie*) terhadap Akta Jual beli nomor 115/2020 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Putu Pusapajana, S.H.;

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Para Penggugat tersebut, baik Tergugat II dan Turut Tergugat, dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan 3 (tiga) jenis eksepsi, yang pada pokoknya yaitu:

- A. Eksepsi tentang Kompetensi/kewenangan Absolut;
- B. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona*;
- C. Eksepsi tentang gugatan Kabur/tidak jelas (*Obscure Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

- Menanggapi eksepsi mengenai Kompetensi Absolut yang dipermasalahkan Tergugat II dan Turut Tergugat yang mengharuskan Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata usaha Negara dikarenakan petitum Penggugat yang memohon pembatalan sertifikat adalah *misleading information* dan kecacatan berpikir seorang yuris dalam memahami konteks sebuah gugatan mengingat petitum mengenai pembatalan sertifikat yang adalah jelas sebuah implikasi yuridis atas permasalahan tidak terpenuhinya prestasi dalam suatu perjanjian jual-beli;
- Mengenai *Error In Persona* khususnya yang termaktub pada angka 2 huruf (d) Jawaban Tergugat II, malah membenarkan posisi Tergugat II yang memang menjadi pihak pada perjanjian *a quo*;
- Menanggapi eksepsi Tergugat II yang menyatakan gugatan Pengugat *Obscuur* karena menggabungkan gugatan *wanprestatie* dengan gugatan pembatalan sertifikat, Penggugat tegaskan mengingat perkara *a quo* merupakan perkara cedera janji/tidak terpenuhinya suatu perjanjian yang berimplikasi terhadap eksistensi Sertipikat Hak Milik *a quo*, sehingga gugatan Penggugat masih sah dalam koridor kewenangan Pengadilan Negeri;
- Menanggapi Jawaban Turut Tergugat yang pada eksepsinya menyatakan bahwa tidak seharusnya Turut Tergugat dijadikan pihak karena tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*, bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat dengan Nomor 1326/Desa Pejукutan yang

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



merupakan implikasi yuridis dari adanya Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling sebagai mana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 115/2020 menjadikan Turut Tergugat karena kewenangannya dapat dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

- Menanggapi dalil Jawaban Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat obscur karena tidak secara detail mencantumkan mengenai letak tanah objek sengketa adalah pemikiran yang sesat karena jelas bahwa perkara *a quo* bukanlah sengketa mengenai tanah sebagai objeknya, perkara ini adalah mengenai tidak terpenuhinya prestasi oleh Tergugat I dan Tergugat II oleh karenanya gugatan wanprestasi ini secara detail berisi substansi tentang hubungan hukum para pihak yang kemudian melahirkan perikatan dan atau perjanjian namun salah satu pihak dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi prestasinya;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat adalah masing-masing mengenai kewenangan mengadili/kompetensi absolut, menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, karena dalam gugatan Penggugat telah memohon pembatalan atas sertifikat hak milik 1326/Desa Pejукutan dan hal tersebut merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka berdasarkan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Kewenangan/kompetensi absolut merupakan pemisahan kewenangan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan, dilihat dari macamnya pengadilan, menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili (*absolute competentie* atau *attributie van rechtsmacht*), kompetensi absolut atau wewenang mutlak, menjawab pertanyaan badan peradilan macam apa yang berwenang untuk mengadili suatu perkara, mengenai materinya yang dapat dibedakan menjadi:

- Secara horizontal, yaitu wewenang yang bersifat bulat dan melekat dari satu jenis pengadilan terhadap jenis pengadilan lainnya, yang mempunyai kedudukan sejajar atau setingkat; atau
- Secara vertikal, yaitu wewenang yang bersifat bulat dan melekat dari satu jenis pengadilan terhadap jenis pengadilan lainnya yang secara berjenjang atau hierarki mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;

Menimbang, bahwa menyangkut kewenangan badan peradilan apa untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara, sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 jo Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dinyatakan bahwa "*Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, lingkungan Peradilan Agama, lingkungan Peradilan Militer, lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi*";

Menimbang, keempat lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung tersebut merupakan penyelenggara kekuasaan negara di bidang yudikatif. Oleh karena itu, secara konstitusional bertindak menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan (*to enforce the truth and justice*), dalam kedudukannya sebagai pengadilan negara (*state court*), yang dibagi dan terpisah berdasarkan yurisdiksi (*separation court system based on jurisdiction*), yaitu didasarkan pada lingkungan kewenangan, masing-masing lingkungan mempunyai kewenangan mengadili tertentu (*diversity jurisdiction*), kewenangan tertentu tersebut, menciptakan terjadinya kewenangan absolut atau yurisdiksi absolut pada masing-masing lingkungan sesuai dengan *subject matter of jurisdiction*, dan oleh karena itu, masing-masing lingkungan hanya berwenang mengadili sebatas ruang lingkup yang dilimpahkan peraturan perundang-undangan kepadanya;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 25 ayat (1) undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa *Badan peradilan yang berada dbawah mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, Dan Peradilan Tata Usaha Negara*, kemudian dalam Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan, "*Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*";

Menimbang, bahwa wewenang peradilan umum yang dalam hal ini dilakukan salah satunya oleh Pengadilan Negeri, ditegaskan juga dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 jjs Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 2004 jjs Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum yang menyatakan, "*Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama*";

Halaman 43 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa wewenang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jis* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jis* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu : *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”*, kemudian dalam Ketentuan Pasal 1 angka 10 aturan yang sama disebutkan, *“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*, sementara dalam Pasal 53 ayat (1) disebutkan, *“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”*;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 132 Rv ditegaskan bahwa kewenangan absolut pengadilan harus dilihat pada jenis pokok perkara yang diajukan dalam gugatan, sehingga dengan demikian harus dicermati terlebih dahulu jenis pokok perkara dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa dengan mencermati pada gugatan dari Penggugat senyatanya adalah mengenai gugatan wanprestasi atas perjanjian jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II secara pribadi, akan tetapi Majelis Hakim setelah mencermati didalam petitum gugatan Penggugat dalam angka 5, Penggugat memohon untuk Menyatakan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejукutan atas nama Siti Masriyah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hak pada hakikatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum. Dalam perkara *aquo* yakni Hak Milik atas tanah, yang dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa Hak milik atas tanah adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Jadi apabila seseorang memperoleh hak milik atas tanah, maka terhadap orang tersebut

Halaman 44 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melekat kekuasaan atas tanah tersebut dengan dibatasi kewajiban yang diperintahkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa pembatalan hak atas tanah terdapat didalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yaitu, "*Pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap*", sedangkan didalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dinyatakan pula, "*pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap*". Berdasarkan ketentuan tersebut, maka:

- Pembatalan hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas tanah;
- Jenis/macam kegiatannya meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan atau sertifikat hak atas tanah;
- Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan;

Menimbang, bahwa pengertian Sertifikat Hak atas Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan: "*Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.*";

Halaman 45 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah diterbitkan untuk pemegang hak agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya. Sebagai tanda bukti hak, sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, alat pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data fisik terdiri dari data letak, luas, batas-batas, keterangan fisik tentang tanah dan beban (bangunan dan atau tanaman) yang ada di atas tanah sedangkan data yuridis mengenai jenis hak dan mengenai siapa pemegang hak (perorangan, badan hukum) atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan pula dalam sistem publikasi negatif yang dianut, sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak berlaku sebagai alat bukti dengan ketentuan pembuktian kuat. Selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat tanah harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan. Kekuatan pembuktian demikian sebenarnya sama dengan kekuatan pembuktian akta otentik pada umumnya, perbedaannya, pada sertifikat tanah masih terdapat klausula sepanjang data fisik dan data yuridis dalam salinan buku tanah dan surat ukur sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jis* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jis* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan, "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*";

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan suatu Sertifikat Hak atas Tanah, maka Sertifikat Hak atas Tanah memenuhi seluruh rumusan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jis* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jis* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, karena dari segi muatan (isi), pejabat yang mengeluarkan, maksud dan tujuan kepada siapa ditujukan serta

Halaman 46 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa yang ditetapkan di dalamnya, maka sertifikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, Sertifikat tanah dikeluarkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku Badan Tata Usaha Negara (vide Bab III Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah), penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah (konkret), Keputusan Tata Usaha Negara tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak (individual) yang menimbulkan akibat hukum pemilikan atas sebidang tanah yang tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dari instansi atasan atau instansi lain, Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada Keputusan Tata Usaha Negara tersebut (final);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, Sertifikat Hak Atas Tanah memiliki sisi ganda, yaitu pada satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan pada sisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah, sehingga apabila terjadi sengketa penyelesaiannya dapat ditempuh melalui dua jalur peradilan sesuai dengan pokok sengketa, kedudukannya maupun apa yang diinginkan oleh penggugat itu sendiri;

Menimbang, bahwa mengenai masalah penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, dapat dimohonkan pembatalannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tata Usaha Negara dapat dibatalkan apabila cacat dan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara adalah pada wewenang, subtansi, prosedur. Apabila terdapat cacat dalam wewenang, subtansi dan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara maka Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan. Dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang menyatakan batal sertifikat, sedangkan pelaksanaan pembatalan atas sertifikat-sertifikat tersebut merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa mengenai masalah Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti kepemilikan seseorang/badan hukum atas tanah dapat dimohonkan sah atau tidaknya bukti kepemilikan tersebut melalui Pengadilan

Halaman 47 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri. Dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri, obyeknya tidak langsung pada Sertifikatnya, melainkan pada perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain dengan munculnya sertifikat tersebut, Peradilan Umum/Pengadilan Negeri dalam perkara perdata mengadili dengan menyatakan sertifikat tanah tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mempunyai kekuatan berlaku atau tidak mempunyai kekuatan mengikat tanpa harus menilai, memertimbangkan dan memutuskan perbuatan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara tidak sah (*niet rechtgeldig*) atau menyatakan *onrechtmatige overheidsdaad*, dan hal tersebutpun hanya terbatas apabila penggugat meminta hal dimaksud dalam petitum gugatannya (asas non ultra petita);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis berpendangan bahwa permohonan petitum angka 5 yang dimohonkan oleh Penggugat bermaksud untuk membatalkan atas suatu hak atau memutuskan atas suatu hak dalam hal ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1326/Desa Pejukutan yang senyatanya bahwa sertifikat tersebut merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh sebuah instansi yakni Badan Pertanahan Negara dan dalam perkara ini adalah BPN Klungkung-Turut Tergugat, sehingga berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis berkesimpulan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 1326/Desa Pejukutan atas nama Siti Masriyah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat merupakan kewenangan mengadili terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini merupakan bagian dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pertimbangan di atas ternyata sejalan pula dengan yang dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan suatu hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain, dengan demikian eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.720.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020, oleh kami, Pulung Yustisia Dewi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H., dan Valeria Flossie Avila Santi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp tanggal 3 September 2020 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp tanggal 24 September 2020 tentang penggantian susunan Majelis Hakim, putusan tersebut pada Kamis, tanggal 17 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Made Ari Artini, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H.

Pulung Yustisia Dewi, S.H., M.H.

Valeria Flossie Avila Santi, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2020/PN Srp



Ni Made Ari Artini, S.H.

Perincian biaya :

1.....	Pendaftaran	Rp30.000,00	
2.....	ATK	Rp50.000,00	
3.....	Biaya Panggilan	Rp1.375.000,00	
4.....	PNBP Panggilan	Rp30.000,00	
5.....	Sumpah	-	
6.....	Materai	Rp6.000,00	
7.....	Redaksi	Rp10.000,00	
8.....	Pos/Wesel	Rp84.000,00	
9.....	Pemberitahuan		Putusan
		Rp125.000,00	
10.....	PNBP Putusan	Rp10.000,00	
Jumlah		Rp1.720.000,00	

(satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah)