



**PUTUSAN**  
**Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Widodo Adi Martono**, bertempat tinggal di Jalan Madumurti Nomor 7, Rt.024 Rw.005, Kelurahan Patangpuluhan, Kecamatan Wirobrajan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Penggugat I**;
2. **Auditya Maulana Irawan**, bertempat tinggal di Jalan Keloran Nomor 8, Rt.004 Rw.000, Kelurahan Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Penggugat II**;
3. **Gita Nur Madinna Irawati**, bertempat tinggal di Jalan Madumurti Nomor 7, Rt.024 Rw.005, Kelurahan Patangpuluhan, Kecamatan Wirobrajan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Penggugat III**;

dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III memberikan kuasa kepada **Muhammad Ulinnuha, AM., S.H.I., M.H., CM., SHEL., Weli Waldianto, S.H., Samitro, S.H., Tsalis Nurseta Rismawan, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum, **Mohammad Alief Rahman, A.S.M. Uar, S.H., Fina Aspi Dalimunthe, S.H.**, Advokat Magang, berkantor pada Rumah Advokat dan Konsultan Hukum MU&Partners yang beralamat di Jalan Veteran (Ruko Green House) Belakang Terminal Wates, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi DI Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada hari Kamis, 09 November 2023 dengan Register Nomor W12.U18/HK.01/310/11/2023/PN Unr, sebagai **Para Penggugat**;

**Lawan:**

*Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



**Koko Febrianto**, berkedudukan di Koperasi Property Today Indonesia (KPTI) Ruko Trimukti Square No. 1-4 Jalan Kaliurang Km. 10 Sleman D.I.Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muchammad Choirihi, S.H.**, Advokat yang berkantor di Law Office Muhammad Choirihi&Partners beralamat di Jalan Supriyadi No.20, Ngabean, Pringapus, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada hari Senin tanggal 27 November 2023 dengan Register Nomor W12.U18/HK.01/340/11/2023/PN Unr, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 01 November 2023 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat adalah pemilik dari dan yang berhak atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tengaran, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Dengan identitas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 930 Seluas 1.985 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) menurut Surat Ukur tertanggal 25-11-2002 (dua puluh lima November dua ribu dua) nomor : 00915/BENER/2002 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.02.13.00937, dengan batas-batas sebelah utara dengan Hj. Chayatun, sebelah timur dengan Jalan Desa, sebelah selatan dengan Tanah bengkok (bondo Desa), dan sebelah barat dengan Salamah. Berdasarkan sertifikat

*Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang tertanggal 27-12-2002 (dua puluh tujuh Desember dua ribu dua), terdaftar atas nama WIDODO ADI MARTONO (Penggugat I); (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai tanah);

2. Bahwa Penggugat II dan Penggugat III merupakan anak-anak yang sah dari pernikahan antara Penggugat I dengan HERMINTATI dan pada saat transaksi jual beli atas obyek tanah sengketa istri dari Penggugat I telah meninggal dunia;

3. Bahwa pada sekitar bulan Juni tahun 2022, mendapatkan informasi akan obyek tanah milik Penggugat I yang akan dijual dan kemudian Tergugat berkomunikasi dan mendatangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menanyakan perihal tanah yang akan dijual milik dan atas nama Penggugat I yang rencananya oleh Tergugat akan dipergunakan untuk perumahan;

4. Bahwa Tergugat sejak awal bertemu dan memperkenalkan diri sebagai seorang pengusaha property jual beli kapling tanah dan membangun perumahan dan menyatakan keinginan untuk bertemu dengan Penggugat I dan Penggugat II untuk menyampaikan niat dan minatnya untuk membeli tanah milik dan atas nama Penggugat I untuk dipergunakan sebagai kapling tanah dan perumahan;

5. Bahwa setelah beberapa kali melakukan komunikasi dan pertemuan, kemudian antara Penggugat I dan Penggugat II bersepakat dengan Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dengan terlebih dahulu dibuatkan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum sampai kepada Akta Jual Beli atas tanah, sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 122 tanggal 25 November 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Max Andrian S.H., M.Kn yang beralamat di Salatiga;

6. Bahwa dikarenakan istri Penggugat I telah meninggal dunia, dalam melakukan perbuatan hukum berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas obyek tanah sebagaimana posita nomor 4 tersebut di atas, Penggugat I melibatkan seluruh anak-anak yang tercantum dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan turut serta menghadap dan

*Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*

#### Disclaimer

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



menandatangani Akta Nota Riel Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah, sehingga dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Para Penggugat disebut sebagai PIHAK PENJUAL;

7. Bahwa sebagaimana yang termuat di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah tersebut, Para Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk nilai atau harga atas tanah tersebut sebesar adalah Rp700.000,00 (*tujuh ratus ribu rupiah*) per meter persegi, dalam kondisi tanah berupa sawah sebagaimana yang termuat di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 930 Seluas 1.985 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) menurut Surat Ukur tertanggal 25-11-2002 (dua puluh lima November dua ribu dua) nomor : 00915/BENER/2002 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.02.13.00937, dengan batas-batas sebelah utara dengan Hj. Chayatun, sebelah timur dengan Jalan Desa, sebelah selatan dengan Tanah bengkok (bondo Desa), dan sebelah barat dengan Salamah;

8. Bahwa setelah Para Penggugat dan Tergugat mensepakati nilai/harga atas tanah tersebut dan Tergugat sejak awal telah menyampaikan bahwasanya tanah tersebut akan dibuat tanah kapling dan perumahan, maka sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah tersebut, dan untuk melindungi kepentingan hukum, Para Penggugat dan Tergugat mensepakati untuk teknis pembayaran dan pelunasan tanah tersebut sebagaimana Pasal 1 yang menyatakan:

(1) "Harga jual beli "PERSIL" tersebut ditetapkan sebesar Rp700.000,00 (*tujuh ratus ribu rupiah*) per meter, sehingga harga keseluruhan Rp1.389.500.000,00 (*satu milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah*)."

(2) "cara pembayaran harga penjualan dan pembelian "PERSIL" tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran pertama (1) sebesar Rp. 5.000.000,00 (*lima juta rupiah*) telah dibayarkan pada tanggal 04-07-2022 (*tiga juli dua ribu dua puluh dua*);



2. Pembayaran kedua (2) sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) telah dibayarkan pada tanggal 30-08-2022 (tiga puluh Agustus dua ribu dua puluh dua)

3. Pembayaran yang ke tiga (3) sebesar Rp. 280.700.000,00 (dua ratus delapan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah), akan dibayar pada saat akta ini ditandatangani; sebagian perlu, akta ini sebagai kwitansi yang sah dan atau dengan kwitansi tersendiri;

4. pembayaran yang ke empat (4) sebesar Rp. 330.800.000,00,- (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus ribu rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30-03-2023 (tiga puluh Maret dua ribu dua puluh tiga);

5. pembayaran yang ke lima (5) sebesar Rp. 723.000.000,00,- (tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 34-07-2023 (empat Juli dua ribu dua puluh tiga);”

9. Bahwa setelah Para Penggugat dan Tergugat menyepakati dan menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah tersebut, Tergugat selang beberapa waktu kemudian memberikan pembayaran Down Payment (DP) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pembayaran untuk termin II dan III senilai Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga total uang pembayaran yang sudah diterima oleh Para Penggugat sebesar Rp335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah);

10. Bahwa dalam perjalannya dan karena obyek tanah tersebut oleh Tergugat akan dibuat tanah kapling dan perumahan, sedangkan status tanah tersebut masih berupa tegalan, Tergugat meminta tolong kepada Penggugat II untuk sekaligus memproses perubahan status atas tanah dari tegalan sampai kepada pengeringan agar dapat dilakukan pemecahan tanah untuk dipergunakan sebagai tanah kapling dan perumahan dengan pembiayaan sepenuhnya menjadi tanggungjawab dan akan dibayarkan secara lunas oleh Tergugat kepada Penggugat II selama dalam proses perubahan dan peralihan atas tanah tersebut;





**11.** Bahwa karena Tergugat minta tolong Penggugat II agar mengurus perubahan status atas tanah, pengeringan, peralihan dan sekaligus pemecahan atas tanah tersebut, dan Tergugat secara menyakinkan akan bertanggungjawab atas semua biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan semua proses status atas tanah, pengeringan, peralihan dan pemecahan, akhirnya Penggugat II segera melakukan proses perubahan atas status tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan atas tanah dalam tahap penyelesaian pemecahan atas obyek tanah pada Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang dan dari sertifikat induk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 930 Seluas 1.985 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) menurut Surat Ukur tertanggal 25-11-2002 (dua puluh lima november dua ribu dua) nomor : 00915/BENER/2002 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.02.13.00937, dengan batas-batas sebelah utara dengan Hj. Chayatun, sebelah timur dengan Jalan Desa, sebelah selatan dengan Tanah bengkok (bondo Desa), dan sebelah barat dengan Salamah. Berdasarkan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang tertanggal 27-12-2002 (dua puluh tujuh Desember dua ribu dua), terdaftar atas nama WIDODO ADI MARTONO telah selesai proses pengeringan dan pecah menjadi 3 bidang dengan SHM Nomor : 3255, SHM Nomor L 3254 dan SHM Nomor 3253 yang kesemuanya atas nama WIDODO ADI MARTONO/PENGGUGAT I;

**12.** Bahwa selama dalam proses perubahan status atas tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan atas tanah tersebut sampai dengan tahap penyelesaian pada Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang, dan sejak pembayaran dari Tergugat sebagaimana posita point 9, Tergugat sama sekali belum memberikan pembayaran tanggungjawabnya kepada Penggugat II dalam melakukan proses perubahan status atas tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan atas tanah sehingga uang pembayaran dari Tergugat yang seharusnya menjadi hak dari Para Penggugat justru oleh Penggugat II harus dipergunakan untuk proses perubahan status atas tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan hak atas tanah yang semestinya menjadi tanggungjawab dari Tergugat;

*Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



**13.** Bahwa Penggugat II telah berupaya untuk berkomunikasi dan meminta pertanggungjawaban dari Tergugat atas biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat II dalam proses perubahan status atas tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan hak atas tanah, akan tetapi Tergugat seperti menyepelkan dan tidak menepati janji, sehingga atas perbuatan dari Tergugat ini Para Penggugat justru tidak menerima hasil dari pembayaran uang jual beli tanah sebagaimana posita point 9, namun malah mengalami kerugian karena uang pembayaran dari Tergugat yang telah terbayarkan seharusnya untuk kebutuhan yang lain, akan tetapi dipergunakan untuk menalangi biaya melakukan proses perubahan status atas tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan hak atas tanah yang seharusnya menjadi tanggung jawab dari Tergugat, akan tetapi belum pernah ada pembayaran dari Tergugat sampai dengan proses perubahan status atas tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan hak atas tanah hampir selesai di Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang;

**14.** Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 122 tertanggal 25 November 2022 di hadapan Notaris MAX ANDRIAN. SH. M.Kn Pasal 1 tentang kesepakatan nilai harga atas obyek tanah dan mekanisme pembayaran, Tergugat baru melakukan pembayaran sebesar Rp335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan masih ada kurang bayar yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp1.053.000.000.00,- (*satu milyar lima puluh tiga juta rupiah*) dan sampai dengan jatuh tempo tanggal 04 – 07 – 2023 tidak ada pembayaran sampai dengan saat ini;

**15.** Bahwa sebagaimana Pasal 2, yang termuat di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah (PPJB) tersebut menyatakan: "*sanksi-sanksi setiap keterlambatan dalam pembayaran oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tahap empat (4) dan ke lima (5), diberikan toleransi sampai 1 (satu) minggu dari tanggal yang sudah ditetapkan, namun apabila sampai melewati batas toleransi maka akan dikenakan pinalti atau denda sebesar 1% (satu persen) dari nilai keterlambatan*"



**16.** Bahwa sampai dengan jatuh tempo pada tanggal 04 – 07 – 2023, Tergugat tidak melakukan kurang bayar yang seharusnya menjadi hak dari Para Penggugat sebesar Rp1.053.000.000,- (*satu milyar lima puluh tiga juta rupiah*), dan pada saat Para Penggugat berupaya untuk menghubungi berkomunikasi dan ingin bertemu dengan Tergugat, selalu tidak ada respon positif dari Tergugat, sehingga sebagaimana dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pasal 2, Tergugat dapat dikenakan pinalti atau denda sebesar 1% (*satu persen*) dari nilai keterlambatan;

**17.** Bahwa kira-kira selang 1 (satu) bulan dari masa jatuh tempo kekurangan pembayaran atas obyek tanah dan karena tidak ada kabar informasi dari Tergugat, akhirnya Para Penggugat berupaya untuk menghubungi Tergugat kembali agar Tergugat segera dapat menyelesaikan kekurangan pembayaran jual beli atas obyek tanah sebagaimana termuat di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun Para Penggugat lagi-lagi tidak dapat menghubungi Tergugat dan Tergugat seperti sengaja untuk tidak berkomunikasi;

**18.** Bahwa karena Para Penggugat telah berupaya maksimal untuk mencoba menghubungi Tergugat dengan mendatangi kantornya yang beralamat di Semarang dan ternyata telah kosong, mencoba berkomunikasi melalui telepon dan WhatsApp, akan tetapi tidak pernah ada jawaban dan respon positif, akhirnya Para Penggugat menyampaikan teguran kepada Tergugat dengan cara mengirimkan SURAT SOMASI kepada Tergugat melalui Kantor Koperasi Properti Today Indonesia (KPTI) yang beralamat di Ruko Trimukti Square No. 1 – 4 Jl Kaliurang Km. 10 Sleman DI Yogyakarta dimana Tergugat bekerja dan bernaung sebagai kantor pusat dari Semarang;

**19.** Bahwa Para Penggugat telah mengirimkan SURAT SOMASI sebanyak tiga kali kepada Tergugat dengan Surat Somasi I tanggal 9 Oktober 2023, Somasi II tanggal 13 Oktober 2023, dan Somasi III tanggal 17 Oktober 2023, dan dari keseluruhan SURAT SOMASI tersebut telah sampai dan diterima oleh Tergugat di Kantor Koperasi Properti Today Indonesia (KPTI) yang beralamat di Ruko Trimukti Square No. 1 – 4 Jl. Kaliurang Km. 10 Sleman DI Yogyakarta, agar Tergugat dapat segera menyelesaikan





permasalahan membayar kekurangan kewajiban atas pembayaran jual beli tanah kepada Para Penggugat, namun SURAT SOMASI dari Para Penggugat seperti disepelekan dan tidak diindahkan oleh Tergugat, hingga sampai dengan Gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat pada Pengadilan Negeri Ungaran;

**20.** Bahwa perbuatan Tergugat yang telah secara nyata dan jelas tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan tidak menyelesaikan pembayaran atas jual beli tanah milik dan atas nama Penggugat I dan tidak bertanggungjawab dalam melakukan pembayaran atas perubahan status tanah dari pengeringan, pemecahan dan peralihan yang sudah berproses di Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang merupakan tindakan dan perbuatan yang sudah sangat merugikan hak-hak Para Penggugat dan perbuatan dari Tergugat ini nyata-nyata adalah TINDAKAN/PERBUATAN WANPRESTASI/CIDERA JANJI terhadap Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Nomor: 122 tanggal 25 November 2022 yang sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi PARA PIHAK yang telah dibuat, disepakati dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris MAX ANDRIAN di Salatiga;

**21.** Bahwa WANPRESTASI/CIDERA JANJI adalah sebuah Tindakan seseorang ingkar janji terhadap janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain. Sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata, "seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", sehingga perbuatan yang masuk dalam kategori WANPRESTASI/CIDERA JANJI ini adalah perbuatan yang tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan perjanjian tapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

**22.** Bahwa sebagaimana Pasal 1246 KUH Perdata, konsekuensi dari WANPRESTASI/CIDERA JANJI ini adalah Tergugat harus menanggung apa yang menjadi kerugian yang diderita Para Penggugat atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan, denda dan bunga serta potensi keuntungan yang

*Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



seharusnya diperoleh oleh Para Penggugat dan mengalami kerugian sebagai akibat dari WANPRESTASI/CIDERA JANJII yang dilakukan Tergugat dengan rincian kerugian dari Para Penggugat sebagai berikut:

- 1) Kerugian kurang bayar sebesar Rp1.053.000.000,- (*satu milyar lima puluh tiga juta rupiah*);
- 2) Kerugian materil denda dan bunga atas keterlambatan 1% per hari karena telah melewati batas toleransi pembayaran sebesar  $1\% \times \text{Rp1.053.000.000,-} \times 111 \text{ hari} = \text{Rp1.168.830.000,-}$  (*satu milyar seratus enam puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah*);
- 3) Kerugian yang senyatanya diderita oleh Para Penggugat atas uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh Para Penggugat yang dilakukan oleh PENGGUGAT II untuk proses perubahan status tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan atas tanah kurang lebih adalah sebesar Rp180.000.000,- (*seratus delapan puluh juta rupiah*) yang seharusnya menjadi kewajiban dan tanggung jawab Tergugat;
- 4) Kerugian biaya pengurusan hukum atas obyek tanah yang sudah dikeluarkan oleh Para Penggugat sebesar Rp250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*);
- 5) Sehingga total kerugian materil yang seharusnya diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar  $\text{Rp1.053.000.000,-} + \text{Rp1.168.830.000,-} + \text{Rp180.000.000,-} + \text{Rp250.000.000,-} = \text{Rp2.651.830.000,-}$  (*dua milyar enam ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah*);
- 6) Kerugian imateril kerugian yang diderita oleh Para Penggugat atas potensi kenaikan harga dan manfaat atau keuntungan yang akan diterima di kemudian hari, oleh Para Penggugat karena tidak dapat melakukan perbuatan hukum/penjualan atas tanah sehingga hilangnya kenaikan nilai jual atas tanah tersebut sebagai akibat Tergugat melakukan perbuatan WANPRESTASI, sehingga Para Penggugat tidak dapat melakukan penjualan atas obyek tanah yang jika saat ini dijual oleh Para Penggugat, maka nilai kenaikan atas tanah berdasarkan nilai pasar atas tanah sekarang yaitu senilai Rp2.000.000,- (*dua juta rupiah*) per-meter persegi X



luas tanah  $1.985 \text{ M}^2 = \text{Rp}3.970.000.000,-$  (tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah);

Bahwa keseluruhan biaya dan kerugian dari Para Penggugat tersebut harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;

**23.** Bahwa selanjutnya secara yuridis akibat hukum terjadinya WANPRESTASI/CIDERA JANJII, maka hukuman atau akibat-akibat yang bagi pihak yang lalai menurut Subekti, ada 4 (empat) macam, yaitu:

- Membayar kerugian (Pasal 1243 KUHPerdata);
- Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian (Pasal 1267 KUH Perdata);
- Peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata);
- Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan Hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR);

**24.** Bahwa menurut ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata: *"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si Tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan"*, dan Pasal 1267 KUH Perdata menyatakan: *"pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih ; memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga"*;

**25.** Bahwa oleh karena Tergugat telah secara jelas dan tegas melakukan perbuatan WANPRESTASI/CIDERA JANJII terhadap Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah tertanggal 25 November



2022 yang telah dibuat, disepakati dan ditantangani oleh Para Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN di Salatiga, maka:

- Sudah sepatutnya menurut hukum bahwasanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah tertanggal 25 November 2022 a quo untuk dinyatakan BATAL dan tidak berkekuatan hukum serta tidak lagi mengikat PARA PIHAK yang membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dengan segala konsekuensi hukumnya;
- Sudah sepatutnya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah tanggal 25 November 2022 yang dibuat di hadapan Max Andrian S.H., M.kn., Notaris di Salatiga, Nomor 122, berakhir dan tidak berlaku lagi dengan segala konsekuensi hukumnya;

**26.** Bahwa faktanya, dalam proses jual beli atas tanah ini, setelah jatuh tempo dari kekurangan pembayaran, Para Penggugat mendapatkan informasi dari salah satu konsumen/pembeli atas tanah kapling dari obyek tanah ini yang mengadu kepada Para Penggugat khususnya Penggugat II akan keberlanjutan proses jual beli, perubahan status, pengeringan dan pemecahan atas obyek tanah, karena konsumen ini telah melakukan pembayaran 80% dari total jual beli kapling tanah dari konsumen kepada Tergugat;

**27.** Bahwa karena konsumen/pembeli atas tanah kapling dari tanah milik Para Penggugat ini telah juga tidak mendapatkan kejelasan atas status jual beli tanah kapling dengan Tergugat, sehingga salah satu konsumen tersebut bertanya kepada Para Penggugat khususnya Penggugat II dengan memperlihatkan Surat perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah kapling antara konsumen/pembeli atas nama ERLIS DWI JAYANTI dengan Tergugat yang dibuat pada hari rabu tanggal 10 bulan Agustus tahun 2022, padahal faktanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Penggugat dengan Tergugat baru dibuat pada hari Jumat tanggal 25 – 11 – 2022, sehingga Tergugat secara jelas dan nyata telah melakukan perbuatan yang tidak diatur dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dengan menjual kapling atas obyek tanah sebelum adanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dengan Para Penggugat,

*Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



sehingga perbuatan dari Tergugat ini jelas merupakan perbuatan yang melanggar hukum;

**28.** Bahwa karena faktanya Tergugat secara jelas dan nyata melakukan perbuatan WANPRESTASI/CIDERA JANJI atas Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah sebagaimana dalil-dalil dan alasan yang termuat di dalam posita di atas, maka Para Penggugat sebagai pihak yang sangat dirugikan sebagai akibat dari WANPRESTASI/CIDERA JANJI atas Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dapat menuntut pemenuhan perjanjian, dan/atau pembatalan perjanjian disertai atau tanpa disertai ganti biaya, rugi dan bunga kelalaian di Pengadilan;

**29.** Bahwa karena faktanya Tergugat telah nyata-nyata melakukan perbuatan WANPRESTASI/CIDERA JANJI dan juga telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan melakukan penjualan kepada pihak lain/konsumen atas kapling tanah yang merupakan kesatuan dari seluruh tanah hak milik dari Penggugat I sebelum dibuat dan ditandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Tergugat juga tidak mempunyai itikad baik sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah, maka sangat cukup beralasan hukum bagi Para Penggugat untuk mengajukan PEMBATALAN atas Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang dibuat dan ditandatangani pada hari Jumat tanggal 25 – 11 – 2022 di hadapan Notaris MAX ANDRIAN. SH. M.Kn di Salatiga pada Pengadilan Negeri Ungaran;

**30.** Bahwa dikarenakan Para Penggugat sangat meragukan itikad baik dari Tergugat, maka untuk memenuhi kewajiban Tergugat terhadap Para Penggugat serta untuk menghindari kerugian lain yang lebih besar, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara ini agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) secara tunai untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya melaksanakan putusan pengadilan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

**31.** Bahwa Pasal 8 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli menyatakan:





(1) *"kedua belah pihak telah sepakat untuk menyelesaikan perselisihan dengan cara musyawarah untuk mufakat"*

(2) *"bilamana musyawarah tersebut ini tidak menghasilkan kata sepakat tentang cara penyelesaian perselisihan, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran"*

Para Penggugat telah berupaya untuk terlebih dahulu menyelesaikan perselisihan ini dengan Tergugat melalui musyawarah untuk mufakat, hal tersebut Penggugat upayakan dengan cara menghubungi ataupun mengirimkan somasi kepada Tergugat, namun Tergugat tetap tidak mempunyai itikad baik dan tidak mengindahkan surat somasi dari Penggugat, yang mana akhirnya Penggugat memilih dengan cara menempuh melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan perkara a quo pada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran;

**32.** Bahwa oleh karena gugatan WANPRESTASI DAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI dari Para Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang akurat dan otentik, maka terhadap putusan gugatan ini mohon dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi serta perlawanan (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

Maka berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, mohon Ketua Pengadilan Negeri Ungaran melalui Majelis Hakim memeriksa Perkara untuk dapat mengadili perkara ini dengan memanggil, memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Nomor : 122 tertanggal 25 November 2022 yang dibuat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN S.H., M.Kn., Notaris di Salatiga yang telah dibuat dan di tandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum;

*Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



3. Menyatakan dan menetapkan perbuatan Tergugat yang telah menciderai/melanggar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah nomor : 122 tanggal 25 November 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN. S.H., M.kn., Notaris di Salatiga adalah **PERBUATAN WANPRESTASI/CIDERA JANJI**;

4. Menyatakan dan menetapkan perbuatan Tergugat yang telah menjual dan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pihak lain atas tanah milik dan atas nama Penggugat I sebelum adanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN. SH. M.Kn, Notaris di Salatiga adalah perbuatan melanggar hukum;

5. Menyatakan dan menetapkan **PEMBATALAN** Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Nomor : 122 tanggal 25 November 2022 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris MAX ANDRIAN. S.H., M.Kn., Notaris di Salatiga **SAH SECARA HUKUM** dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Nomor : 122 tanggal 25 November 2022 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris MAX ANDRIAN. S.H., M.Kn., Notaris tidak berlaku lagi dengan segala konsekuensi hukumnya;

6. Menyatakan dan menetapkan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 930 Seluas 1.985 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) menurut Surat Ukur tertanggal 25-11-2002 (dua puluh lima november dua ribu dua) nomor : 00915/BENER/2002 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.02.13.00937, dengan batas-batas sebelah utara dengan Hj. Chayatun, sebelah timur dengan Jalan Desa, sebelah selatan dengan Tanah bengkok (bondo Desa), dan sebelah barat dengan Salamah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang tertanggal 27-12-2002 (dua puluh tujuh Desember dua ribu dua), terdaftar atas nama **WIDODO ADI MARTONO** dan telah selesai proses pengeringan dan pecah menjadi 3 bidang dengan SHM Nomor : 3255, SHM Nomor : 3254 dan SHM Nomor : 3253 yang kesemuanya atas nama **ADI MARTONO/PENGGUGAT I**



pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang adalah **SAH SECARA HUKUM** sepenuhnya kembali hak milik Penggugat I;

7. Menyatakan dan menetapkan kerugian dari Para Penggugat atas WANPRESTASI/CIDERA JANJI yang diakibatkan oleh Tergugat senilai :

- a. Kerugian kurang bayar sebesar Rp1.053.000.000,- (*satu milyar lima puluh tiga juta rupiah*);
- b. Kerugian materil denda dan bunga atas keterlambatan 1% per hari karena telah melewati batas toleransi pembayaran sebesar  $1\% \times \text{Rp1.053.000.000,-} \times 111 \text{ hari} = \text{Rp1.168.830.000,-}$  (*satu milyar seratus enam puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah*);
- c. Kerugian yang senyatanya diderita oleh Para Penggugat atas uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh Para Penggugat yang dilakukan oleh PENGGUGAT II untuk proses perubahan status tanah, pengeringan, pemecahan dan peralihan atas tanah kurang lebih adalah sebesar Rp180.000.000,- (*seratus delapan puluh juta rupiah*) yang seharusnya menjadi kewajiban dan tanggungjawab Tergugat;
- d. Kerugian biaya pengurusan hukum atas obyek tanah yang sudah dikeluarkan oleh Para Penggugat sebesar Rp250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*);
- e. Sehingga total kerugian materil yang seharusnya diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar  $\text{Rp1.053.000.000,-} + \text{Rp1.168.830.000,-} + \text{Rp180.000.000,-} + \text{Rp250.000.000,-} = \text{Rp2.651.830.000,-}$  (*dua milyar enam ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah*);
- f. Kerugian imateril kerugian yang diderita oleh Para Penggugat atas potensi kenaikan harga dan manfaat atau keuntungan yang akan diterima di kemudian hari, oleh Para Penggugat karena tidak dapat melakukan perbuatan hukum/penjualan atas tanah sehingga hilangnya kenaikan nilai jual atas tanah tersebut sebagai akibat Tergugat melakukan perbuatan WANPRESTASI, sehingga Para Penggugat tidak dapat melakukan penjualan atas obyek tanah yang jika saat ini dijual oleh Para Penggugat, maka maka nilai kenaikan atas tanah berdasarkan nilai pasar atas tanah sekarang yaitu senilai Rp2.000.000,- (*dua juta rupiah*) per-meter persegi X



luas tanah  $1.985 \text{ M}^2 = \text{Rp}3.970.000.000,-$  (*tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah*);

Bahwa keseluruhan biaya dan kerugian dari Para Penggugat tersebut harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan dan menetapkan uang pembayaran sebesar  $\text{Rp}335.000.000,-$  (*tiga ratus tiga puluh lima juta*) yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sepenuhnya menjadi hak Para Penggugat sah secara hukum;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar  $\text{Rp}500.000,-$  (*lima ratus ribu rupiah*) secara tunai setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya melaksanakan putusan pengadilan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain, banding, kasasi atau verzet dari Tergugat;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Ungaran berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat hadir masing-masing Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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



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

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan/atau tidak bertentangan dengan dalil-dalil Tergugat.

**I. Exeptio OBSCURE LIBEL (Gugatan Kabur)**

Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscure libel*) dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

**1. Gugatan Tidak Berdasar Hukum**

Bahwa hubungan hukum yang terjalin antara Para Penggugat dengan Tergugat lahir berdasarkan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122, tanggal 25 november 2022 yang dibuat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN, S.H., M.Kn. yang kemudian menjadi perikatan yang sah antara Para Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa gugatan pembatalan perjanjian Para Penggugat tidak berdasarkan hukum karena hal sebagai berikut :

- Bahwa kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat yang kemudian dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 tersebut adalah bersifat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sah dan mengikat PARA PIHAK dan telah memenuhi syarat Subyektif ataupun Obyektif sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara sehingga **gugatan pembatalan perjanjian jelas-jelas tidak memenuhi alasan pembatalan.**
- Bahwa Dalam AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 tersebut **di dalamnya tidak terdapat klausul kesepakatan pernyataan** yang intinya “*apabila salah satu pihak lalai melakukan kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian, maka masing-masing pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian*”

Bahwa tidak cukup alasan apabila perjanjian *aquo* dibatalkan, Para Penggugat memaksakan untuk melakukan pembatalan perjanjian

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr





bahkan melakukan penggabungan antara gugatan pembatalan dengan gugatan wanprestasi, hal ini justru menambah gugatan Para Penggugat semakin kabur dan tidak berdasarkan hukum,

## 2. Petitum tidak jelas dan tidak rinci

a) Bahwa Petitum nomor adalah permintaan yang tidak jelas, Para Penggugat meminta agar Majelis Pemeriksa perkara *aquo* Menyatakan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 tanggal 25 november 2022 yang dibuat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN, S.H., M.Kn. antara Para Penggugat dan Tergugat tidak berlaku lagi dengan segala konsekwensi hukumnya tetapi tidak ada keterangan dan penjelasan tentang bentuk konsekwensi Hukumnya seperti apa dan bagaimana pelaksanaanya, sehingga Petitum yang demikian itu tidak rinci tidak jelas dan membingungkan.

b) Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur karena tidak memberikan rincian yang jelas mengenai jumlah kewajiban **denda keterlambatan**, sehingga gugatan menjadi tidak jelas, dari mana Para Penggugat mendapatkan angka kewajiban **denda keterlambatan** Tergugat sebesar Rp. 1.168.830.000,- ...?

Rumusan penghitungan kerugian materiil tidak jelas dan tidak rinci, hal tersebut nampak jelas pada hal-hal sebagai berikut :

- **Denda dan bunga 1% dihitung perhari** dapat dalil dari mana...?
- Terdapat akumululasi penggabungan denda dan bunga sebesar 1% lalu perinciannya bagaimana, **unsur dendanya berapa % dan bunganya berapa %.....?**
- Batasan waktu hitungnya mulai kapan dan sampai kapan...? Tiba-tiba muncul hitungan 111 hari.
- Kerugian materiil berupa **biaya pengurusan hukum sebesar 250.000.000,-**, adalah klaim kerugian yang aneh dan tidak jelas, apa saja yang diurus sehingga muncul tagihan itu...? hukum apa yang diurus...? Ngurusnya dimana...? Siapa yang



melakukan pengurusan..? dan siapa yang suruh mengurus..?

semua tidak jelas dan tidak ada kaitanya dengan Tergugat.

Semua dalil penghitungan yang disampaikan oleh Para Penggugat tidak jelas dan tidak rinci.

c) Bahwa pada Posita no. 22 dan Petitum no. 7 Para Penggugat tiba-tiba **menambahkan unsur bunga yang tidak jelas dari mana sumber dalilnya**, dalam perkara *aquo* Tergugat itu statusnya sebagai pembeli dan sudah ada progress prestasi pembayaran bukan ngutang kepada Para Penggugat sehingga jangan seenaknya tanpa dasar yang jelas meminta Tergugat untuk **membayar bunga keterlambatan yang sama sekali tidak diperjanjikan**.

d) Bahwa pada **petitum nomor 5** Para Penggugat meminta pembatalan Jual Beli, pada **Petitum nomor 6** Para Penggugat meminta agar 3 bidang tanah yaitu SHM No 3255, SHM No 3252 dan SHM 3253 yang merupakan hasil pecahan dari tanah induk SHM No. 930 dikembalikan sepenuhnya kepada Penggugat I dan pada **Petitum nomor 8** Para Penggugat juga meminta agar pembayaran tanah sebesar Rp.335.000.000,-(tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dari Tergugat kepada Para Penggugat sepenuhnya menjadi hak Para Penggugat.

Bahwa permintaan Para Penggugat sangat aneh dan terkesan ingin menang sendiri, jika Para Penggugat meminta Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan meminta sertifikat dikembalikan maka logikanya Para Penggugat harus mengembalikan uang pembayaran Tergugat yang sudah diterima oleh Para Penggugat beserta kompensasinya karena telah melakukan pembatalan sepihak.

*Bahwa permintaan Para Penggugat tidak jelas dan maunya menang sendiri, sudah meminta pembatalan Jual-Beli, minta sertifikatnya dikembalikan haknya, tidak mau mengembalikan uang pembayaran dari Tergugat, bahkan lebih anehnya lagi masih minta*

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr



*pembayaran kerugian materiil dan immateriil yang angkanya di luar nalar.*

**3. Gugatan tidak konsisten dan kontradiktif.**

**a)** Bahwa dalam **Posita Nomor 22**, Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat **harus menjalankan isi perjanjian** dengan cara Melakukan pembayaran kekurangan tanah sebesar Rp.1.053.000.000,- dan Membayar bunga dan denda 1% perhari dengan total sebesar Rp.1.168.830.000,-, Akan tetapi pada **Petitum nomor 5** Para Penggugat meminta pembatalan perjanjian jual beli dengan segala konsekwensi hukumnya.

**Bahwa gugatan** Para Penggugat **dalam Posita nomor 22 dan Petitum nomor 5 tidak sejalan seirama sehingga gugatan tidak konsisten dan membingungkan**, Para Penggugat meminta pemenuhan prestasi dalam perjanjian tetapi disisi yang lain juga meminta peniadaan/pembatalan perjanjian itu sendiri, bagaimana mungkin bisa gayung bersambut terhadap dua hal yang jelas saling bertolak belakang, Perjanjian Jual Beli nya minta dibatalkan dengan segala konsekwensinya tetapi Tergugat harus menjalankan isi perjanjian dengan diminta tetap melakukan pembayaran pelunasan plus denda dan bunga.

**b)** Bahwa masih pada **Posita nomor 22 halaman 10**, Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dengan jumlah total sebesar Rp.2.651.830.000,- dan kerugian immateriil sebesar Rp.3.970.000.000,- kemudian Tergugat diminta untuk membayar secara tunai dan seketika, tetapi dalam Petitumnya Para Penggugat sama sekali tidak meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat agar membayar biaya tersebut,

**Bahwa gugatan** Para Penggugat **tidak jelas karena antara Posita nomor 22 dan Petitumnya tidak konsisten.**

**c)** Bahwa pada Posita No. 2 Para Penggugat memohon agar AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 tanggal 25 november

*Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



2022 yang dibuat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN, S.H., M.Kn. antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum, hal ini dapat diartikan bahwa Akta Perjanjian tersebut bersifat mengikat PARA PIHAK dan harus dijalankan dengan etika baik, akan tetapi pada Posita No. 5 Para Penggugat justru memohon agar AKTA PERJANJIAN JUAL BELI tersebut ditiadakan/dinyatakan tidak berlaku lagi, namun anehnya lagi pada Posita No. 7 Para Penggugat masih meminta agar Tergugat melakukan pelunasan pembayaran tanah tetapi obyek tanah yang dijual diminta lagi, sungguh permintaan yang aneh.

Bahwa Petitum No. 2 dan Petitum No. 5 dan Petitum No. 7 jelas kontradiktif dan tidak bersesuaian disatu sisi PARA PIHAK meminta agar Perjanjian dinyatakan sah namun Para Penggugat juga memohon agar Akta Perjanjian tersebut dibatalkan, bahkan ironisnya Tergugat diminta untuk melakukan pembayaran pelunasan terhadap jual beli yang dimintakan pembatalan.

**Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena Petitumnya tidak saling bersesuaian dan kontradiktif**

## II. Eksepsi Hukum Materiil (*Materiele Exceptie*)

### 1) Exceptio Domini

Bahwa Eksepsi ini merupakan bantahan terhadap gugatan Para Penggugat karena Obyek yang digugat tidak lagi milik Para Penggugat tetapi sudah menjadi milik Tergugat.

Bahwa Obyek Jual Beli yaitu bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 930, seluas 1985 M2 beserta turunannya yang terletak di Kel. Bener, Kec. Tenganan, Kab. Semarang, Prop. Jawa Tengah **tidak lagi milik Para Penggugat tetapi sudah menjadi milik Tergugat yang diperoleh dengan cara yang SAH, hanya saja belum dibalik nama menjadi Tergugat,**

hak kepemilikan Tergugat berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- a) Bahwa berdasarkan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 tanggal 25 november 2022 yang dibuat di hadapan Notaris



MAX ANDRIAN, S.H., M.Kn. antara Para Penggugat dengan Tergugat telah disepakati bahwa Para Penggugat (Penjual) telah menjual kepada Tergugat (pembeli) sebidang tanah dan bangunan miliknya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 930.

**b) Bahwa Tergugat sudah melakukan tahapan pembayaran** sesuai dengan penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli hingga mencapai sejumlah angka sebesar Rp. 335.700.000,-

**c) Bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara** "karena Perikatan Perjanjian Jual Beli dibuat di hadapan Notaris maka AKTA PERJANJIAN JUAL BELI tersebut merupakan Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini sebagaimana Pasal 1870 KUHPerdara.

**d) Bahwa pada Pasal 6 tentang Status Kepemilikan dalam AKTA PERJANJIAN JUAL BELI** dicantumkan klausula "*Tanah tersebut beserta segala keuntungan maupun kerugiannya beralih dari PIHAK PEMBERI KUASA kepada PIHAK KEDUA sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan pejabat Notaris yang berwenang, dan dengan demikian hak kepemilikan tanah tersebut sepenuhnya menjadi hak milik PIHAK KEDUA*".

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka, **pada dasarnya telah terjadi peralihan Hak karena Jual Beli** berdasarkan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 tanggal 25 november 2022 yang dibuat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN, S.H., M.Kn., sehingga Tergugat adalah pemilik SAH atas tanah yang menjadi obyek jual beli.

## **2) Exceptio Non Adimpleti Contractus**

Bahwa Eksepsi ini menegaskan bahwa Para Penggugat tidak berhak menggugat karena Para Penggugat sendiri telah lalai dan tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibanya dalam Perjanjian.

Bahwa Para Penggugat telah lalai dan tidak menjalankan kewajibanya sebagaimana yang telah diperjanjikan secara lesan





maupun yang dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN JUAL BELI, kelalaian itu benar-benar nyata yaitu :

- Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Para Penggugat sama sekali tidak menyerahkan satupun unit tanah hasil pecahan tanah induk kepada Tergugat, padahal Tergugat sudah melakukan tahapan pembayaran sebagaimana jadwal yang telah disepakati sebagaimana AKTA PERJANJIAN JUAL BELI sehingga **sudah seharusnya** Tergugat **sebagai pembeli yang sudah melakukan tahapan pembayaran menerima SHM Unit Tanah** dari Para Penggugat **secara proporsional**.
- Bahwa Para Penggugat **juga telah wanprestasi terhadap kesepakatan perjanjian**, Para Penggugat seharusnya melakukan pemecahan tanah induk menjadi 14 unit bidang tanah kavling sesuai **site plan** yang telah dibicarakan dan disepakati Bersama dalam perjanjian, akan tetapi Para Penggugat menyengaja hanya melakukan pemecahan menjadi 3 unit tanah kavling dan sampai dengan saat ini tidak satupun unit tanah kavling yang diserahkan kepada Tergugat meskipun Tergugat sudah melakukan pembayaran.

### III. Gugatan Error In Persona

#### Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Gugatan yang mengandung cacat formil yaitu kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena hamparan tanah obyek Jual Beli sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat saat ini telah dibuatkan Site Plan untuk dipecah menjadi 14 unit bidang tanah kavling, dan 9 unit tanah kavling tersebut telah dipasarkan dan laku terjual berpindah kepemilikannya ke pihak ketiga (Konsumen) melalui PPJB dan proses pengkaplingan, pemasaran dan Jual Beli kepada pihak ketiga tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Para Penggugat berdasarkan pemberian kuasa dari Para Penggugat sebagaimana Pasal 6 Tentang Kepemilikan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 tanggal 25



november 2022 yang dibuat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN, S.H., M.Kn.

Bahwa terhadap dalil eksepsi ini (obyek sengkata yang telah berpindah kepemilikan) **telah diketahui, disetujui dan diakui secara tegas oleh** Para Penggugat, hal tersebut dapat dilihat pada :

- Posita nomor 8 halaman 4 .."*Bahwa setelah Para Penggugat dan Tergugat mensepakati nilai/harga atas tanah tersebut dan Tergugat sejak awal telah menyampaikan bahwasanya tanah tersebut akan dibuat tanah kapling dan perumahan maka dibuatlah PPJB....dst*"
- Petitum no. 4 yang dengan tegas memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menjual dan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pihak lain.....dst

Bahwa saat ini 9 (sembilan) unit bidang tanah telah laku terjual dan dilakukan PPJB dengan konsumen, maka sudah seharusnya para konsumen/pembeli unit tanah kavling ditarik sebagai pihak dalam perkara ini agar dapat menjalankan isi putusan.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan atau tidak bertentangan dengan dalil-dalil Tergugat.
2. Bahwa Tergugat mohon segala hal yang terurai dalam Eksepsi di atas dianggap terulang seluruhnya dalam Pokok Perkara, serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara *aquo*.
3. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Para Penggugat adalah hubungan Jual Beli berdasarkan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 tanggal 25 November 2022 yang dibuat di hadapan Notaris MAX ANDRIAN, S.H., M.Kn. atas sebidang tanah beserta bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 930, seluas 1985 M2 beserta turunanya yang terletak di Kel. Bener, Kec. Tenganan, Kab. Semarang, Prop. Jawa Tengah.

*Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



4. Bahwa Tergugat sudah menjalankan kewajibannya yaitu melakukan tahapan pembayaran sampai sejumlah uang sebesar Rp.335.700.000,-(tiga ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat.

5. Bahwa Tergugat adalah Pembeli yang beretika baik sehingga pantas untuk mendapatkan Perlindungan Hukum.

6. Bahwa proses Jual Beli antara Tergugat dan Para Penggugat telah dilakukan dengan cara yang SAH sebagaimana peraturan Perundang-undangan, Jual Beli tersebut dilakukan secara tunai dan terang di hadapan Notaris dengan harga yang terbentuk sesuai dengan kesepakatan.

7. Bahwa karena perjanjian dibuat secara Sah maka perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak yang membuatnya, hal ini sebagaimana Pasal 1338 (1) KUHPdata.

8. Bahwa 9 Unit tanah kavling saat ini telah dipasarkan dan laku terjual dibeli oleh pihak ketiga/konsumen.

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita No. 9 dan 14 yang menyatakan total pembayaran yang telah dilakukan Tergugat adalah sebesar **Rp.335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) jumlah tersebut keliru dan jelas koruptif**, karena pada faktanya Tergugat sudah melakukan pembayaran kepada Para Penggugat sebesar **Rp.335.700.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan rincian tahapan pembayaran sebagai berikut :**

- 1) Pembayaran tahap - 1 Rp.5000.000,- tanggal 4 juli 2022.
- 2) Pembayaran tahap – 2 Rp.50.000.000,- tanggal 30 agustus 2022
- 3) Pembayaran tahap - 3 Rp.280.700.000,- tanggal 25 november 2022

Sehingga jumlah kekurangan bayar untuk pelunasan tanah Tergugat bukan Rp.1.053.000.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta rupiah) tetapi sebesar Rp.1.053.800.000,- (satu milyar lima puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah).

10. Bahwa gugatan Para Penggugat pada posita nomor 11 justru menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak Amanah, Para Penggugat lalai dalam pemenuhan perjanjian, bahwa kesepakatan yang telah terbentuk di awal adalah melakukan permohonan pemecahan obyek jual beli sesuai dengan site



plan, yaitu menjadi 14 unit bidang tanah kavling karena akan dipasarkan lagi, akan tetapi Para Penggugat dengan sengaja dan sadar melakukan permohonan pecah tanah hanya sebanyak 3 unit bidang tanah kavling saja, atas hal tersebut jelas dan nyata Para Penggugat sudah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan.

**11.** Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita No. 12, 13, 20 dan 28 yang menyudutkan Tergugat dengan mendalilkan tidak melakukan pembayaran dan telah wanprestasi, atas hal tersebut perlu dipahami, bahwa Tergugat bukan tidak mau melakukan pembayaran akan tetapi Tergugat menunda dulu pembayaran karena hal yang sangat mendasar sebagai berikut :

- Bahwa walaupun Para Penggugat mengeluarkan biaya untuk legalitas pengeringan itu adalah hal yang wajar karena Para Penggugat sebagai penjual sudah seharusnya berkewajiban menyajikan tanah yang dijual dalam keadaan baik dan tertip administrasi agar bisa dtransaksikan sebagaimana peraturan yang berlaku.
- Bahwa Para Penggugat sudah tidak Amanah karena pada kesepakatan awal janjinya akan melakukan pemecahan tanah induk menjadi 14 unit bidang tanah kavling akan tetapi faktanya obyek jual beli hanya dilakukan pemecahan 3 unit saja, bahkan setelah tanah induk obyek jual beli selesai dilakukan pemecahan menjadi 3 unit bidang tanah yaitu SHM No. 3255, SHM No. 3254 dan SHM No. 3253 Para Penggugat tidak memberikan informasi kepada Tergugat, Tergugat meminta fotocopy ketiga SHM saja tidak dikasih, padahal total uang Tergugat yang sudah dibayarkan kepada Para Penggugat sudah mencapai Rp.335.700.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah).
- Bahwa Para Penggugat telah mengawali cidera janji/wanprestasi dengan tidak menjalankan kewajibannya sebagai mana Akta Perjanjian Jual Beli, dalam Pasal 5 (Tentang Penyerahan Tanah), dijelaskan bahwa

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr



*"PIHAK PERTAMA akan menyerahkan tanah tersebut kepada PIHAK KEDUA secara bertahap mengikuti dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 2."*

- Bahwa pecahnya tanah induk yang tidak sesuai rencana, membuat TERGUGAT mengalami kerugian karena merusak rencana penjualan, padahal saat itu TERGUGAT sudah mulai menawarkan dan melakukan penjualan kepada pihak ketiga/konsumen dan sudah laku terjual sebanyak 9 unit kavling sesuai gambar site plane.
- Bahwa perbuatan Para Penggugat jelas membuat Tergugat mengalami kerepotan dalam melanjutkan pengolahan tanah, bagaimana tidak rencana kesepakatan dipecah menjadi 14 unit kavling ternyata hanya dipecah 3 unit kavling saja, sudah begitu tidak satupun SHM hasil pecahan tersebut dikasihkan kepada Tergugat, padahal Tergugat sudah melakukan pembayaran secara proporsional.

Atas peristiwa tersebut Tergugat menunda pembayaran karena Tergugat merasa dikerjain oleh Para Penggugat, Tergugat hanya diminta untuk bayar dan bayar, Tergugat sudah melakukan tahapan pembayaran, namun apa yang menjadi hak Tergugat yaitu menerima SHM tanah secara bertahap dan proposional sama sekali tidak diberikan oleh Para Penggugat.

Bahwa saat ini Tergugat menjadi heran, sebenarnya yang menderita kerugian itu Tergugat apa Para Penggugat yaaa...?

Para Penggugat sudah menerima pembayaran dari Tergugat, Para Penggugat juga menguasai secara fisik obyek jual beli, sedangkan Tergugat, harus kehilangan uang Rp.335.700.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) dan tidak mendapatkan apa-apa bahkan sekarang perjanjian mau dibatalkan dan masih dipaksa untuk melakukan pembayaran kerugian yang jumlahnya sangat tidak masuk akal.

**12.** Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita no. 17, 18 dan 19 yang menyatakan bahwa Tergugat susah

*Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*





dihubungi dan tidak mau diajak komunikasi, perlu diketahui bahwa selama ini Tergugat sudah kooperatif bertemu dengan Penggugat II untuk bermusyawarah bahkan selfi Bersama untuk membahas persoalan ini namun belum juga mendapatkan mufakat.

**13.** Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita No. 22 karena penghitungan kerugian yang didalilkan Para Penggugat jelas ngawur, tidak berdasar, tidak rinci dan salah hitung, Tergugat jelas menolak karena sebenarnya yang menderita kerugian itu adalah Tergugat bukan Para Penggugat.

**14.** Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita No. 25 dan 29, Tergugat juga menolak Petitum Para Penggugat No. 4 dan 5 yang meminta pembatalan Perjanjian jual beli dengan dasar hukum sebagai berikut :

- Akta Perjanjian Jual Beli **telah memenuhi syarat Subyektif ataupun Obyektif sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata sehingga jelas tidak memenuhi alasan untuk pembatalan.**

- Bahwa Dalam AKTA PERJANJIAN JUAL BELI No. 122 **tidak terdapat klausul kesepakatan pernyataan** yang intinya “*apabila salah satu pihak/pihak tertentu lalai melakukan kewajibanya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian, maka masing-masing pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian*” sehingga tidak bisa dibatalkan secara sepihak.

- Bahwa mengajukan permohonan pembatalan Akta Jual Beli secara sepihak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan terlarang karena melawan hukum, hal ini senada dengan pendapat MA dalam putusan Nomor 1051 K/Pdt/2014 tanggal 12 november 2014 yang menyatakan :

*“Bahwa Pembatalan secara sepihak termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdata yaitu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak “.*

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr



15. Bahwa Tergugat menolak dalil Petitum Para Penggugat nomor 6 karena SHM No. 3255, SHM No. 3254 dan SHM No. 3253 seharusnya diserahkan secara proporsional kepada Tergugat selaku pembeli yang telah melakukan tahapan pembayaran, hal ini sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli, dalam Pasal 5 (Tentang Penyerahan Tanah), dijelaskan bahwa :

*"PIHAK PERTAMA akan menyerahkan tanah tersebut kepada PIHAK KEDUA secara bertahap mengikuti dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 2.*

Bahwa bagian dari hasil pecahan tanah induk tersebut seharusnya diserahkan kepada Tergugat karena sudah dijual dan Tergugat juga sudah melakukan pembayaran, Para Penggugat harus fair play, kalau mau terima duitnya juga harus mau melepas bagian tanahnya untuk diserahkan kepada Tergugat.

16. Bahwa Petitum Para Penggugat nomor 28 adalah dalil yang tidak berdasar dan hitungannya ngawur, rumusan penghitungan kerugian materiil tidak jelas dan tidak rinci, dasar penghitungan Denda dan Bunga 1% yang dihitung perhari dari mana dalilnya, akumulasi penggabungan denda dan bunga sebesar 1%, perinciannya bagaimana, unsur dendanya berapa % dan bunganya berapa % tidak jelas juga, ditambah dengan batasan waktu hitungannya mulai kapan dan sampai kapan juga tidak jelas, apalagi ditambah dengan Kerugian materiil berupa biaya pengurusan hukum sebesar Rp.250.000.000,-, adalah klaim kerugian yang aneh dan tidak jelas, tidak ada kaitanya dengan Tergugat.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, Tergugat mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Ungaran melalui Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* berkenan memutus :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat



2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/NO*)

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Para Penggugat telah menanggapinya dalam Replik, dan atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat menanggapi di dalam Duplik;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 10 Agustus 2022, diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Jual Beli No.122, tertanggal 25 November 2022, diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, No. 930, diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03253, diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03254, diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03255, diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03260, diberi tanda Bukti P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03261, diberi tanda Bukti P-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03262, diberi tanda Bukti P-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03263, diberi tanda Bukti P-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03264, diberi tanda Bukti P-11;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03265, diberi tanda Bukti P-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03266, diberi tanda Bukti P-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03267, diberi tanda Bukti P-14;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03268, diberi tanda Bukti P-15;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03269, diberi tanda Bukti P-16;
17. –
18. Fotokopi Surat Kuasa Somasi ke – I, tertanggal 09 Oktober 2023, diberi tanda bukti Bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Kuasa Somasi ke – II, tertanggal 13 Oktober 2023, diberi tanda bukti Bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Kuasa Somasi ke – III, tertanggal 17 Oktober 2023, diberi tanda bukti Bukti P-20;
21. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia atas nama WIDODO ADI MARTONO NIK : 3471070709490001 tertanggal 10 Juni 2021, diberi tanda Bukti P-21;
22. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia atas nama AUDITYA MAULANA IRAWAN NIK : 3471071809870001 tertanggal 24 Mei 2018, diberi tanda Bukti P-22;
23. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia atas nama GITA NUR MADINNA IRAWATI NIK : 3471074108890001 tertanggal 26 Maret 2019, diberi tanda Bukti P-23;
24. -

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr

#### 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

25. -

26. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang Muka, diterima dari AUDITYA MAULANA IRAWAN, yang ditandatangani oleh TOTOK TRYONO, tertanggal 28 Oktober 2022, diberi tanda Bukti P-26;

27. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03274, diberi tanda Bukti P-27;

28. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03275, diberi tanda Bukti P-28;

29. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03276, diberi tanda Bukti P-29;

30. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, SHM No. 03277, diberi tanda Bukti P-30;

Bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah dibubuhkan meterai yang cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti saksi, yang masing-masing dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Max Andrian;

- Bahwa saksi sebagai Notaris yang membuat perjanjian Nomor 122 tanggal 25 November 2022;

- Bahwa saat membuat perjanjian tersebut, semuanya hadir ke tempat Saksi, Tergugat hadir sendiri, Penggugat I dan Penggugat II hadir, kecuali Penggugat III (GITA NUR MADINNA IRAWATI) yang menyusul tandatangannya, dan saat itu di video call dan secara hukum itu sah;

- Bahwa ritme yang terjadi di kantor saya, pertama kali konsumen datang kepada saya, saya membuatkan drafnya terlebih dahulu, ketika draf sudah di sampaikan kepada calon penjual dan pembeli, mereka mempelajari, kemudian dibuatlah jadwal untuk penandatanganan, kebetuan saat mau penandatanganan Para Pihak dadakan mau tanda tangan segera, dan saat

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr





itu saya berbarengan ada kegiatan di tempat yang lain, kemudian saya minta tolong kepada Ibu SUSI RAHAYU / Staf saya untuk menyampaikan kepada calon penjual dan pembeli tersebut apakah bersedia kalau saya tidak bisa membacakan, karena Akta telah dibuat dan sebelumnya Para Pihak sudah membaca drafnya, kemudian Para Pihak setuju dibacakan oleh Ibu SUSI RAHAYU / staf saya tersebut;

- Bahwa objek tanah seingat saya terletak di Tenganan;
- Bahwa harganya, waktu itu tahapannya sertifikat masih induk, kemudian karena akan dilakukan pengukuran ulang dan mereka akan melakukan pemecahan, mereka belum menyepakati total keseluruhannya, akan tetapi mereka menyepakati harga per-meternya Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) dengan asumsi keseluruhannya Rp1.389.500.000,00 (satu milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Para Pihak menyetujui isi perjanjian termasuk mekanisme pembayaran dari termin 1 sampai termin 5.
- Bahwa dalam perjanjian ini pada Pasal 2, yang termuat di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut menyatakan: "sanksi-sanksi setiap keterlambatan dalam pembayaran oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tahap empat (4) dan ke lima (5), diberikan toleransi sampai 1 (satu) minggu dari tanggal yang sudah ditetapkan, namun apabila sampai melewati batas toleransi maka akan dikenakan pinalti atau denda sebesar 1% (satu persen) dari nilai keterlambatan", maksudnya :

Awalnya para pihak datang dengan kekeluargaan, dan opsi yang kita tawarkan mereka percaya, sebenarnya akan saya detailkan waktu itu misalnya ada wanprestasi, ada keterlambatan, Para Pihak saling percaya, mereka meminta kekeluargaan, jadi 1% disini di hitung dari nilai keterlambatan yang belum dibayarkan, dan ini tidak menghitung waktunya, misalnya keterlambatan di angsuran 4 dan 5, jadi total angsuran ke 4 dan 5 dikalikan 1 %, tanpa mengitung hari keterlambatan.



- Bahwa Para Pihak awalnya menyepakati tidak adanya sangsi-sangsi, mereka maunya secara kekeluargaan dan saling percaya, dan mereka pembayarannya sudah sampai tahap ke 3.
- Bahwa termin ke 5 ini termin pelunasan yang harus dibayarkan 4 Juli 2023.
- Bahwa ini kan masih PPJB dan dilihat sampai sekarang masih ada keterlambatan termin 4 dan 5 dari perjanjian batasnya 4 Juli 2023, dari pihak Penggugat di tahun 2023 yang memberitahukan kepada saya termin 4 dan 5 belum dibayarkan.
- Bahwa sebelumnya sudah saya sampaikan kepada Para Pihak Pasal perPasal dan ada Pasal yang seharusnya dimasukkan, semisal sangsi lebih detail, ketika berakhirnya perjanjian ini harus bagaimana, jika ada wanprestasi bagaimana, dan mereka sudah saling percaya dan meminta ada Pasal-Pasal yang tidak usah dimasukkan, dan perjanjian itu atas kesepakatan mereka dan notaris tidak bisa sewenang-wenang memasukkan dalam perjanjian tersebut, dan saya sudah menjelaskan kepada mereka yang terbaiknya, dan kesepakatan ada pada Para Pihak.
- Bahwa dalam Pasal 8, Saksi mencantumkan bila ada masalah menyelesaikan di Pengadilan Negeri Ungaran;
- Bahwa pada saat itu yang menghadap untuk membuat perjanjian semua menghadap kecuali Ibu GITA NUR MADINNA IRAWATI atau Penggugat II, dan datang setelah 1-2 minggu setelahnya, akan tetapi saat penandatanganan Ibu GITA NUR MADINNA IRAWATI di video call.
- Bahwa yang saya buat hanya pengikatan jual beli saja, tidak masuk sampai akta jual belinya, karena saat itu sertifikat masih induk dan kemauan pembeli itu di pecah-pecah, dan antara Penjual dan Pembeli ini masih ragu untuk kepastian ukurannya, akan dilakukan pengukuran ulang, dan saat pengukuran ulang maunya juga adanya pemecahan sertifikat tersebut.
- Bahwa Luas keseluruhannya tanah dalam perjanjian 1.985 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi).
- Bahwa yang disebut wanprestasi meliputi: Ketika salah satu pihak ketika tidak menjalankan kewajibannya, Ketika salah satu pihak tidak menjawab

*Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*



apa yang ditanyakan salah satu pihak yang lain, Tidak memberikan hak yang diperlukan oleh pihak lainnya.

- Bahwa pihak Tergugat prestasi keseluruhan belum, karena Tergugat baru membayar Termin pertama (1) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), kedua (2) sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), ke tiga (3) sebesar Rp. 280.700.000,00 (dua ratus delapan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah), sedangkan yang belum dibayarkan termin ke empat (4) sebesar Rp. 330.800.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus ribu rupiah), dan ke lima (5) sebesar Rp. 723.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh tiga juta rupiah).

- Bahwa Jatuh tempo pembayaran tanggal 4 Juli 2023.

2. Saksi Susi Rahayu;

- Bahwa saksi bekerja di Notaris MAX ANDRIAN sejak tahun 2020, akan tetapi sebelumnya saya ikut dengan ibunya MAX ANDRIAN sejak tahun 1998;

- Bahwa Saksi tahu perjanjian tersebut dalam perkara ini, waktu itu datang Penggugat II dengan Tergugat ingin membuat PPJB, dan saat itu dibuatkan drafnya oleh Pak MAX ANDRIAN.

- Bahwa saat terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pihak penjual dan pembeli datang tanggal 25 November 2022 mau tanda tangan segera, dan saat itu Pak MAX ANDRIAN berbarengan ada kegiatan di Bank, kemudian Pak MAX ANDRIAN menyampaikan kepada calon penjual dan pembeli tersebut apakah bersedia kalau dibacakan stafnya, karena Akta telah dibuat dan sebelumnya Para Pihak sudah membaca drafnya, kemudian Para Pihak setuju dan tidak keberatan dibacakan oleh saya;

- Bahwa objek tanahnya di Bener Salatiga;

- Bahwa untuk harganya, mereka menyepakati harga per-meternya Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) dengan asumsi keseluruhannya Rp1.389.500.000,00 (satu milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan pembayaran 5 termin;

- Bahwa dalam perjanjian ada denda sebesar 1% (satu persen) dari nilai keterlambatan", apabila pembayaran tidak tepat, dan dari para pihak saling



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

percaya tidak usah diberi sangsi, nanti dari pihak penjual dan pembeli bersikukuh setelah pemecahan akan dibayarkan lunas.

### 3. Saksi Totok Aryanto;

- Bahwa kenal dengan Penggugat II sejak tahun 2018;
- Bahwa Saksi tahu dalam perkara ini perkara wanprestasi, antara Penggugat 1 selaku orang tuanya Penggugat 2 dengan Tergugat.
- Bahwa objek tanahnya letaknya di Bener Salatiga.
- Bahwa saat ini tanah tersebut sudah menjadi 14 (empat belas) bidang;
- Bahwa status tanahnya dari tanah tegalan menjadi tanah non-pertanian, dan akan dijadikan tanah kapling untuk bisa dijual atau dibangun rumah.
- Bahwa Saksi mengurus tanahnya Penggugat dari tanah tegalan menjadi tanah non-pertanian sejak bulan Oktober tahun 2020
- Bahwa saat pemecahan objek tanah saksi datang, dan Pihak BPN, saya, Penggugat II, dan utusan Tergugat.
- Bahwa tanah tersebut milik Penggugat I yang merupakan orang tuanya Penggugat II.
- Bahwa untuk harganya saya tidak tahu, sedangkan saat proses pengukuran atau pemecahan tanah tersebut Tergugat tidak datang, yang datang hanya suruhannya Tergugat.
- Bahwa yang meminta saya untuk proses pemecahan tanah tersebut adalah Penggugat II.
- Bahwa saat itu suruhannya Tergugat selain menyaksikan pengukuran tanah juga memberikan sket gambar / bentuk untuk pemecahan tanahnya.
- Bahwa saksi pernah bertanya kepada Penggugat II mengenai tanah tersebut dibeli Tergugat, dan dari penjelasan Penggugat II pembayarannya secara tempo atau belum lunas.
- Bahwa Penggugat II mengatakan/menjelaskan kepada saya tanah tersebut di jual kepada Tergugat saat sebelum pengukuran, dan saya di minta oleh

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr

#### 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

Penggugat II untuk memproses dari tanah tegalan menjadi tanah non pertanian serta proses pemecahannya.

- Bahwa proses pemecahan tanah tersebut selesai menjadi 14 (empat belas) bidang kapling sekitar bulan Oktober 2023.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.122, tertanggal 25 November 2022, dibuat dihadapan Notaris MAX ANDRIAN, S.H., M.Kn., diberi tanda Bukti T-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, No. 930, diberi tanda Bukti T-2;
3. Copy dari copy Bukti Transfer rekening Bank BNI, tertanggal 4 Juni 2022 dari KOKO FEBRIANTO kepada AUDITYA MAULANA IRAWAN, diberi tanda Bukti T-3;
4. Copy dari copy Bukti Transfer rekening Bank BNI, tertanggal 30 Agustus 2022 dari KOKO FEBRIANTO kepada AUDITYA MAULANA IRAWAN, diberi tanda Bukti T-4;
5. Copy dari copy Bukti Transfer rekening Bank BNI Koperasi Property Today, tertanggal 22 November 2022 kepada AUDITYA MAULANA IRAWAN, diberi tanda Bukti P-5;
6. Copy dari copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 12 Juli 2022, antara Tergugat dengan Agus Setiyono, diberi tanda Bukti T-6;
7. Copy dari copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 29 Agustus 2022, antara Tergugat dengan Winduwati, diberi tanda Bukti T-7;
8. Copy dari copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 30 Juli 2022, antara Tergugat dengan Yulia Safitri, diberi tanda Bukti T-8;
9. Copy dari copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 6 Agustus 2022, antara Tergugat dengan Fauzy Satriawan, diberi tanda Bukti T-9;

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr

#### 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)





10. Copy dari copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 10 Agustus 2022, antara Tergugat dengan Erlis Dwijayanti, diberi tanda Bukti T-10;

11. Copy dari copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 28 Oktober 2022, antara Tergugat dengan R. Endang Setyo Utami, diberi tanda Bukti T-11;

12. Copy dari copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 15 Agustus 2022, antara Tergugat dengan Dwi Susanto, diberi tanda Bukti T-12;

13. Copy dari copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 26 Oktober 2022, antara Tergugat dengan Pandi waluyo, diberi tanda Bukti T-13; Bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah dibubuhkan meterai yang cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan waktu yang cukup untuk itu;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat yang telah menciderai/melanggar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah nomor : 122 tanggal 25 November 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris Max Andrian, S.H., M.Kn., Notaris di Salatiga adalah Perbuatan Wanprestasi/Cidera Janji, dan perbuatan Tergugat yang telah menjual dan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pihak lain atas tanah milik dan atas nama Penggugat I sebelum adanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Max Andrian, S.H., M.Kn., Notaris di Salatiga adalah perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penguat, pihak Tergugat selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara telah pula mengajukan eksepsi terhadap gugatan tersebut, yang pada pokoknya:

- I. Exemptio Obscuure Libel (Gugatan Kabur)
  1. Gugatan Tidak Berdasar Hukum
  2. Petitum tidak jelas dan tidak rinci
  3. Gugatan tidak konsisten dan kontradiktif.
- II. Eksepsi Hukum Materiil (Materiele Exceptie)
  1. Exceptio Domini
  2. Exceptio Non Adimpleti Contractus
- III. Gugatan Error In Persona
  - Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, dalam Repliknya Para Penguat menyatakan:

- Bahwa kedudukan Penguat I dan Penguat II sebagai pihak yang menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Nomor: 122 tertanggal 25 November 2022 yang telah dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris MAX ANDRIAN S.H., M.Kn., Notaris di Salatiga telah memberikan *legal standing* kepada Para Penguat untuk mengajukan gugatan;
- Bahwa petitum nomor 5 dari Para Penguat sudah menunjukkan permintaan yang amat JELAS mengenai PEMBATALAN Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Nomor : 122 tertanggal 25 November 2022 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Max Andrian, S.H., M.Kn., antara Para Penguat dan Tergugat;
- Bahwa Pasal 1266 ayat (1) KUHPdata telah mengatur "Dalam hal wanprestasi, kreditur dapat menuntut pemenuhan prestasi atau pembatalan perjanjian, atau kedua-duanya sekaligus.", berdasarkan pasal tersebut, pihak

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr

#### Disclaimer

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



yang diingkari janjinya akibat wanprestasi dapat menuntut pemenuhan prestasi dan pembatalan perjanjian secara sekaligus;

- Bahwa dengan demikian tindakan Para Penggugat untuk meminta pemenuhan prestasi dan pembatalan perjanjian secara sekaligus DAPAT DIBENARKAN;
- Bahwa Pasal 8 ayat (2) Perjanjian telah mengatur “bilamana musyawarah tersebut ini tidak menghasilkan kata sepakat tentang cara penyelesaian perselisihan, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang di Ungaran” dengan demikian Para Penggugat merasa pasal tersebut sudah sangat cukup untuk memberikan *legal standing* bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan ini;
- Bahwa perjanjian atas jual beli obyek adalah dalam keadaan apa adanya dan bukan seperti yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Tergugat, yang melihat status tanah untuk saat ini, karena kalau status tanah saat ini nilainya jelas akan berbeda dengan pada saat dalam perjanjian, karenanya tidak ada alasan pembenar dari Tergugat sebagaimana yang disampaikan oleh kuasa hukumnya yang mengharuskan Para Penggugat menyerahkan hasil perubahan status tanah dan pemecahan kepada Tergugat;
- Bahwa karena subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum atas perjanjian ini adalah Para Penggugat dengan Tergugat, maka tidak ada alasan hukum jika Tergugat menyampaikan jawaban bahwasanya gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat maka Tergugat telah pula menanggapi dalam Duplik yang pada pokoknya tetap pada eksepsinya ;

Menimbang, bahwa menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Eksepsi Tergugat, Majelis melihat bahwa ada beberapa materi Eksepsi, terhadap Eksepsi tersebut



Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-30 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Max Andrian, 2. Susi Rahayu, 3. Totok Aryanto;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-13;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mencermati surat gugatan Para Penggugat, dan pada petitum angka :

**26.** Bahwa faktanya, dalam proses jual beli atas tanah ini, setelah jatuh tempo dari kekurangan pembayaran, Para Penggugat mendapatkan informasi dari salah satu konsumen/pembeli atas tanah kapling dari obyek tanah ini yang mengadu kepada Para Penggugat khususnya Penggugat II akan keberlanjutan proses jual beli, perubahan status, pengeringan dan pemecahan atas obyek tanah, karena konsumen ini telah melakukan pembayaran 80% dari total jual beli kapling tanah dari konsumen kepada Tergugat;

**27.** Bahwa karena konsumen/pembeli atas tanah kapling dari tanah milik Para Penggugat ini telah juga tidak mendapatkan kejelasan atas status jual beli tanah kapling dengan Tergugat, sehingga salah satu konsumen tersebut bertanya kepada Para Penggugat khususnya Penggugat II dengan memperlihatkan Surat perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah kapling antara konsumen/pembeli atas nama ERLIS DWI JAYANTI dengan Tergugat yang dibuat pada hari Rabu tanggal 10 bulan Agustus tahun 2022, padahal faktanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Penggugat dengan Tergugat baru dibuat pada hari Jumat tanggal 25 – 11 – 2022, sehingga Tergugat secara jelas dan nyata telah melakukan perbuatan yang tidak diatur dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dengan menjual kapling atas obyek tanah sebelum adanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dengan Para Penggugat, sehingga perbuatan dari Tergugat ini jelas merupakan perbuatan yang melanggar hukum;



Menimbang, bahwa pada dasarnya, hanya Penggugat yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, sepanjang hal tersebut nantinya tidak akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan, asas tersebut sesuai pula dengan pendapat Mahkamah Agung dalam putusan Nomor: 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya konsumen/pembeli atas tanah kapling dari obyek tanah ini, yang salah satunya atas nama ERLIS DWI JAYANTI yang nyata-nyata menguasai tanah obyek sengketa sebagai Tergugat dalam perkara ini, maka akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan apabila gugatan Para Penggugat nantinya dikabulkan ataupun apabila Tergugat yang menang atas perkara ini, karena pada prinsipnya subjek hukum yang tidak diposisikan sebagai Tergugat tidak dapat terikat dengan isi Putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis hakim berpendapat bahwa subyek yang nyata-nyata menguasai tanah objek sengketa harus ditarik sebagai Tergugat, agar Gugatan tersebut tidak kurang pihak sehingga mempengaruhi atau berpengaruh terhadap pelaksanaan Putusan jika nantinya Para Penggugat atau Tergugat dimenangkan;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya konsumen/pembeli atas tanah kapling dari obyek tanah ini, yang salah satunya atas nama ERLIS DWI JAYANTI yang nyata-nyata menguasai tanah obyek sengketa sebagai Tergugat telah mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa karena salah satu eksepsi telah dikabulkan, maka mengenai eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi yang relevan dengan pokok perkara secara mutatis mutandis merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan Sebagian khusus mengenai Gugatan Para penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

*Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / BW dan segala ketentuan Undang-Undang dan peraturan hukum yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.189.000,- (seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, pada hari Rabu, tanggal 03 April 2024, oleh kami, Dr. Nur Kholis, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Asih Widiastuti, S.H. dan Raden Anggara Kurniawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 18 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Asih Widiastuti, S.H. dan Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H. sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Ety Tiara Putri, S.K.M., S.H., Panitera Pengganti dan putusan tersebut pada hari itu juga diberitahukan kepada para pihak secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Unr



Asih Widiastuti, S.H.

Dr. Nur Kholis, S.H., M.H.

Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H.

Panitera Pengganti,

Ety Tiara Putri, S.K.M., S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK .....	:	Rp75.000,00;
3.....B	:	Rp44.000,00;
biaya Panggilan .....	:	
4.....B	:	Rp20.000,00;
biaya PNPB .....	:	
5.....B	:	Rp10.000,00;
biaya Materai .....	:	
6. Biaya Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp189.000,00;
(seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)		