



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara gugatan antara:

Nyonya Sholekha, Warga Negara Indonesia, NIK.3326136406710001, beralamat di Pecentongan Kwayangan, RT/RW. 001/002 Kelurahan Kwayangan Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan Jawa Tengah;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muchammad Alfarisi, S.H., M.Hum., Juhdi Permana, S.H., dan Rosdiono Saka, S.E., S.H., M.H.**, Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum ARKA LAW, beralamat di Lantai 38, Tower A Gedung 88 Kota Kasablanka Jl. Casablanka Raya Kav. 88 Jakarta Selatan 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekalongan dibawah Register Nomor W 12 U 4/86/HK/01/V/2021 tanggal 28 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

----- **MELAWAN** -----

1. **Ir. Riyantono, SE.**, Warga Negara Indonesia, NIK.7503011504710001, terakhir diketahui beralamat tempat tinggal di Perum Padma Residence Blok D6, Dusun DK II Ngentak, Desa/Kelurahan Bangun Jiwo, Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Propinsi DI Yogyakarta dan saat ini tidak diketahui alamat pasti tempat tinggalnya lagi;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **Ida Rosida, SH., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan wilayah kerja Kabupaten Pekalongan, beralamat di Kantor PPAT Ida Rosida, SH., M.Kn, Jl. Tanjung Pramuka No.670 Buaran Pekalongan; Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

3. **Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan**, beralamat di Jl. Wiroto No. 17A Wiradesa Kabupaten Pekalongan;

Dalam hal ini diwakili oleh **Siti Sulistiyah, S.SiT., M.H., Anni Susanti, S.H., dan Moh. Arinal Khaqi, S.E.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 758/Sku-33.26.MP.01/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekalongan



dibawah Register Nomor W 12 U 4/135/HK/01/ /2021 tanggal 9 Agustus 2021;

Untuk selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat dalam perkara ini ;
- Telah mendengar Para Pihak yang berperkara;
- Telah membaca Jawaban, Replik, Duplik dan Kesimpulan yang diajukan Para Pihak;
- Telah memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan Para Pihak;
- Telah mendengarkan keterangan Saksi-Saksi;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan secara *e-Court* pada tanggal 28 Mei 2021 dibawah Register Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkl telah menggugat Tergugat serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dengan ini mengajukan Gugatan atas tindakan perbuatan Cidera Janji atas Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (*down payment*) tertanggal 11 juni 2018 sehubungan dengan Jual Beli 2 (dua) bidang Tanah masing-masing berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.66/Rowocacing seluas 4.540 M2 dan SHM No.20/Rowocacing seluas 3.010 M2, keduanya terletak di Desa/Kel. Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni Kab. Pekalongan; Adapun yang menjadi pertimbangan dan alasan-alasan hukum diajukannya Gugatan Perbuatan Cidera Janji terhadap Tergugat dan para Turut Tergugat adalah didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:

I. TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah berdasarkan Jual Beli 2 (dua) bidang Tanah masing-masing berdasarkan Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut "**SHM**") No.66/Rowocacing seluas 4.540 M2 berdasarkan Surat Ukur No.00001/RWC/2010 tanggal 1 September 2010, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00049 dan SHM No.20/Rowocacing seluas 3.010 M2 berdasarkan Surat Ukur No.01/RWC/1999 tanggal 8 Mei 1999, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00001 atau dengan total seluas 7.550 M2, keduanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa/Kel. Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni Kab. Pekalongan, dengan batas-batas sebagai berikut :

a. Untuk tanah berdasarkan SHM No.66/Rowocacing mempunyai batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Tarip
Sebelah Timur	:	Ramelan
Sebelah Selatan	:	-----
Sebelah Barat	:	Saluran Air

b. Untuk tanah berdasarkan SHM No.20/Rowocacing mempunyai batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Elmat
Sebelah Timur	:	Saluran Air
Sebelah Selatan	:	Saluran Air
Sebelah Barat	:	Saluran Air

2. Bahwa Tanah berdasarkan SHM (SHM) No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing, tersebut merupakan harta bersama yang diperoleh oleh Penggugat selama perkawinan Penggugat dengan seorang laki-laki bernama Nasikhin. Perkawinan Penggugat dengan Nasikhin tersebut sebagaimana dalam Kutipan Akta Nikah No.607/33/III tanggal 29 Maret 1993 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan dan oleh karenanya untuk mengajukan gugatan ini, Penggugat telah mendapat persetujuan dari suami Penggugat tersebut di atas.
3. Bahwa pada awal bulan juni tahun 2018, Tergugat datang ke tempat tinggal Penggugat diantar oleh dua orang makelar tanah bernama Bapak Taslikhin dan Bapak Khuzairi dan menyampaikan ingin membeli dua bidang tanag milik Penggugat tersebut di atas untuk dijadikan semacam Komplek Perumahan dengan nama Puri Taman Agung, yang akan dijual kembali oleh Tergugat.
4. Bahwa kemudian karena Penggugat tidak begitu mengerti tentang jual beli tanah maupun pembangunan perumahan, serta mengingat tamu yang datang adalah seorang laki-laki, maka dengan mempertimbangkan adab dalam agama maupun sopan santun dalam masyarakat, Tergugat diwakili oleh suami Penggugat Nasikhin menemui Tergugat. Kemudian antara Tergugat dan suami Penggugat (dengan seizin Penggugat) sepakat untuk melakukan jual beli atas dua bidang tanah milik Penggugat tersebut diatas, dan menandatangani



Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018, yang dibuat secara tertulis dibawah tangan dan bermaterai cukup, ditandatangani oleh Tergugat dan Suami Penggugat serta 2 (dua) orang Saksi yaitu Bapak Taslikhin dan Bapak Khuzairi selaku makaler atau perantara jual beli tersebut.

5. Dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018, disepakati hal-hal sebagai berikut :
 - a. total harga dua bidang seluas 7.550 M2 adalah Rp.260.000,-/M2, sehingga harga total kedua bidang tanah tersebut adalah Rp.1.963.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta rupiah).
 - b. Tanda jadi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 11 juni 2018.
 - c. Apabila sampai bulan Desember 2018, kekurangan pembayaran tidak bisa dilunasi, maka DP dianggap hangus/tidak bisa diambil kembali.
 - d. Segala perjanjian yang belum tercantum akan dibicarakan bersama dan ditambahkan dalam Perjanjian ini dan tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
 - e. Penjual (dalam hal ini Penggugat) berhak 1 unit rumah di Blok A yang akan dijual kembali kepada Pembeli (dalam hal ini Tergugat).
6. **Bahwa kemudian setelah adanya kesepakatan jual beli atas dua bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 tersebut di atas, Tergugat meskipun belum membayar lunas dan tanpa memberitahukan kepada Penggugat, Tergugat telah menggunakan surat kuasa menjual yang pernah diberikan oleh Penggugat, untuk membuat dan menandatangani sendiri 2 (dua) buah Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ida Rosida SH., M.Kn (in casu Turut Tergugat 1), masing-masing :**
 - a. **Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019, antara Tergugat (selaku pemegang kuasa menjual) dengan Tergugat sendiri selaku Pembeli atas sebidang tanah SHM No.20/Rowocacing seluas 3.010 M2 berdasarkan Surat Ukur No.01/RWC/1999 tanggal 8 Mei 1999, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00001.**



- b. Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019, antara Tergugat (selaku pemegang kuasa menjual) dengan Tergugat sendiri selaku Pembeli atas sebidang tanah SHM No.66/Rowocacing seluas 4.540 M2 berdasarkan Surat Ukur No.00001/RWC/2010 tanggal 1 September 2010, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00049.

Bahwa Penggunaan Surat Kuasa Menjual oleh Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019 tersebut di atas, sebelum pembayaran harga jual beli lunas serta tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai Penjual, adalah bentuk penyalahgunaan penggunaan Surat Kuasa Menjual. Karena biasanya dan dalam praktek yang wajar dan patut, Surat Kuasa Menjual hanya boleh digunakan setelah pembayaran dilakukan lunas oleh Pembeli (in casu Tergugat). Faktanya Tergugat selaku pembeli belum membayar lunas 2 bidang tanah yang dibeli Tergugat dari Penggugat tersebut sebagaimana kami terangkan di bawah ini.

Berdasarkan hal tersebut, terang tindakan Tergugat menggunakan surat kuasa menjual untuk menandatangani Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019 tersebut di atas adalah bentuk pelanggaran terhadap prinsip dimana suatu perjanjian harus dibuat berdasarkan i'tikad yang baik serta dilaksanakan dengan i'tikad baik pula sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata.

Tindakan tersebut juga merupakan bentuk pelanggaran atas prinsip hukum bahwa Perjanjian tidak boleh melanggar kepatutan dan kebiasaan sebagaimana dalam Pasal 1399 KUH Perdata, oleh karena Tergugat melanggar kebiasaan, bahwa Surat Kuasa Menjual hanya boleh digunakan Pembeli (in casu Tergugat) jika sudah lunas. Tindakan Tergugat selaku Pembeli menggunakan surat kuasa menjual tanpa memberitahukan kepada Penggugat selaku Penjual juga merupakan tindakan yang tidak patut.

Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas pembuatan Akta Jual Beli Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019 didasarkan pada sebab



yang tidak halal karena melanggar Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata, sehingga tidak memenuhi ketentuan tentang syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga kedua akta jual beli tersebut harus dinyatakan batal.

Dalam Kedua Akta jual beli tersebut juga mengandung informasi yang palsu yaitu terkait harga jual beli tanah yang besarnya tidak sesuai dengan harga jual beli yang sebenarnya berdasarkan Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 sebagaimana kami uraikan dalam Posita angka 5 di atas. Kedua Akta jual beli juga memuat informasi palsu berupa harga jual beli telah dibayar lunas oleh Tergugat, hal tersebut bertentangan dengan pernyataan Tergugat sendiri dalam Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 sebagaimana kami uraikan dalam posita angka 11 di bawah ini.

7. Bahwa Penggugat telah menyerahkan dokumen-dokumen asli yang terkait dengan kedua bidang tanah tersebut, termasuk Asli SHM No.20/Rowocacing dan Asli SHM No.66/Rowocacing tersebut kepada Turut Tergugat 1. Dimana kemudian Turut Tergugat 1, setelah penandatanganan kedua Akta Jual Beli tersebut oleh Tergugat sendiri, kemudian melakukan balik nama atas SHM No.20/Rowocacing dan SHM No.66/Rowocacing tersebut menjadi atas nama Tergugat dan balik nama atas SHM No.20/Rowocacing dan SHM No.66/Rowocacing tersebut telah disetujui dan dilaksanakan oleh Turut Tergugat 2.
8. Bahwa dari total total harga dua bidang seluas 7.550 M2 sebesar Rp.1.963.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta rupiah) sebagaimana dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 tersebut di atas, Tergugat sebagai pembeli, sampai dengan gugatan ini didaftarkan, baru membayarkan harga jual beli atas kedua bidang tanah tersebut sebesar Rp. 1.075.000.000,- (satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah). Sehingga masih ada kekurangan pembayaran harga jual beli sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 sebesar Rp.888.000.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah).
9. Bahwa kekurangan pembayaran sebesar Rp.888.000.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) sampai dengan saat ini belum



pernah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat ataupun suami Penggugat. Padahal seharusnya sesuai Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018, Tergugat wajib membayar lunas semua harga jual beli pada bulan Desember tahun 2018.

10. Bahwa atas kekurangan pembayaran sebesar Rp.888.000.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) tersebut, Penggugat sudah berulang kali mengingatkan/menegur Tergugat agar secepat melakukan pelunasan atas harga jual beli kedua bidang tanah tersebut sesuai ketentuan dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018. Namun Tergugat tetap belum melakukan pelunasan sampai dengan saat ini.
11. Bahwa atas teguran dari Penggugat tersebut, kemudian Tergugat membuat pengakuan tentang adanya kekurangan pembayaran jual beli dua bidang tanah sebesar Rp.888.000.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang belum dibayarkan oleh Tergugat tersebut. Pengakuan tersebut adalah sebagaimana dilakukan oleh Tergugat melalui Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 dan dimana Tergugat berjanji akan membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp.888.000.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) tersebut dengan cara mencicil mulai tanggal 13 juni 2019, akan tetapi Tergugat tidak pernah mencicil kekurangan pembayaran tersebut. Adapun isi surat pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 selengkapnya adalah sebagai berikut:
 - a. Tergugat setuju untuk membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp.888.000.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan menjadikan proyek Puri Taman Agung sebagai jaminan.
 - b. Akan menanggung biaya proses di Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang harus ditanggung oleh Penggugat sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah).
 - c. Akan menambah biaya 10% dari Rp.888.000.000,- tiap bulannya selama 3 bulan.
 - d. Akan membayar setiap tanggal 13 dimulai pada tanggal 13 juli 2019.
12. Akan tetapi kenyataannya, Tergugat sampai dengan gugatan ini didaftarkan, tidak memenuhi satupun janji Tergugat sebagaimana



dalam surat pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 tersebut di atas.

II. TENTANG HUKUMNYA

13. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dinyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Berdasarkan definisi tersebut di atas, maka Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 yang dibuat dan ditandatanganinya oleh Penggugat dan Tergugat merupakan telah memenuhi pengertian suatu Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUH Perdata, dimana Penggugat mengikatkan diri untuk menjual dua bidang tanah miliknya dan Tergugat mengikatkan diri untuk membeli dua bidang tanah milik Penggugat tersebut seharga Rp.1.963.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta rupiah), dimana atas harga jual beli tersebut Penggugat berjanjian akan membayarnya secara lunas pada bulan Desember 2018.

14. Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 yang dibuat dan ditandatanganinya oleh Penggugat dan Tergugat juga memenuhi syarat sahnya Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu hal tertentu;
- suatu sebab yang halal.

Dimana antara Penggugat dan Tergugat telah setuju untuk mengadakan jual beli dua bidang tanah milik Penggugat, dimana jual beli tersebut telah dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli No.139/2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019, keduanya tertanggal 28 Maret 2019 dan dibuat dihadapan PPAT Ida Rosida SH., M.Kn (in casu Turut Tergugat 1). Penggugat dan Tergugat juga adalah pihak yang cakap untuk membuat Perjanjian, objek yang menjadi objek jual beli juga tertentu yaitu dua bidang tanah milik Penggugat berdasarkan SHM No.20/Rowocacing dan SHM No.66/Rowocacing dan sebab jual beli tersebut juga adalah hal yang halal karena adanya kebutuhan Tergugat akan tanah untuk membangun perumahan dengan nama Puri Taman Agung.



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta perjanjian turunannya yaitu Akta Jual Beli No.139/2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019, keduanya tertanggal 28 Maret 2019 adalah suatu Perjanjian yang telah memenuhi syarat sah sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut di atas.

15. Bahwa oleh karena Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 telah memenuhi syarat-syarat sesuai ketentuan pasal 1313 dan 1320 KUH Perdata, maka Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sebagaimana layaknya undang-undang dan harus dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat dengan itikad baik.

16. Bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk Perjanjian Timbal Balik, dimana Penggugat sebagai Pembeli wajib menyerahkan objek jual beli (in casu berupa dua bidang tanah sebagaimana tersebut di atas) dan sebaliknya Tergugat wajib menyerahkan pembayaran sesuai harga jual beli yang disepakati (in casu sebesar Rp.1.963.000.000,- sebagaimana dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018).

Faktanya, Penggugat sudah menyerahkan dua bidang tanah kepada Tergugat, bahkan sudah menandatangani Akta Jual Beli atas tanah di hadapan Tergugat 1 dan menyerahkan semua asli surat-surat tanah. Akan tetapi Tergugat tidak melaksanakan seluruh kewajiban Tergugat membayar harga jual beli atas dua bidang tanah milik Penggugat.

17. Tergugat telah wanprestasi/cidera janji dengan tidak melaksanakan isi Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 yaitu akan membayar lunas harga jual beli dua bidang tanah milik Penggugat pada bulan Desember Tahun 2018. Kemudian, meskipun telah ditegur oleh Penggugat dan/atau suami Penggugat, Tergugat tetap tidak melunasi pembayaran harga jual beli dua bidang tanah tersebut.

Bahwa Tergugat kemudian membuat pengakuan tentang adanya perbuatan wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat tersebut berupa tidak membayar lunas harga jual beli dua bidang tanah milik Penggugat pada bulan Desember Tahun 2018. Pengakuan



Tergugat tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019.

Akan tetapi Tergugat kembali mengingkari janji yang dibuat oleh Tergugat sendiri dalam Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019, dimana Tergugat telah berjanji akan membayar kekurangan harga jual beli dua bidang tanah sebesar Rp.888.000.000,- dengan mencicil pada setiap tanggal 13 dan akan dimulai pada tanggal 13 Juli 2019. Faktanya Tergugat tidak memenuhi janji yang dibuat Tergugat sendiri dalam Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 tersebut.

18. Tindakan Tergugat tersebut jelas merupakan **bentuk perbuatan pidana janji atau wanprestasi**, baik atas Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 Juni 2018 maupun Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 di atas.
19. R. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, menyatakan bahwa **wanprestasi** adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:
 - a. **tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilaksanakan;**
 - b. melaksanakan apa yang telah diperjanjikan AKAN TETAPI TIDAK SEBAGAIMANA DIPERJANJIKAN;
 - c. Melakukan apa yang diperjanjikan akan tetapi terlambat;
 - d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat/tidak boleh dilakukan.

Jelas Tergugat telah tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 Juni 2018, yaitu akan melunasi harga jual beli dua bidang tanah milik Penggugat pada bulan Desember 2018, faktanya Tergugat sampai dengan saat ini tidak melunasi harga jual beli dua bidang tanah milik Penggugat tersebut.

Tergugat juga kembali tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana dalam Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 yaitu akan mulai membayar kekurangan harga jual beli atas dua bidang tanah milik Tergugat mulai tanggal 13 Juli 2019.

20. Tergugat juga telah mengakui adanya wanprestasi karena tidak melunasi harga jual beli dua bidang tanah milik Penggugat pada bulan Desember 2018 sebagaimana dijanjikan Penggugat dalam Perjanjian



Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018. Hal tersebut dibuktikan dengan pengakuan Tergugat dalam bentuk membuat Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019, dimana atas tidak dipenuhinya janji tersebut, dimana Tergugat Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 juga bersedia menanggung kerugian Penggugat dalam bentuk menanggung Akan menanggung biaya proses di Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang harus ditanggung oleh Penggugat sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan akan menambah biaya 10% dari Rp.888.000.000,- tiap bulannya selama 3 bulan. Walaupun janji Tergugat dalam Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019 juga kembali diingkari oleh Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah terang-benderang **Tergugat telah melakukan tindakan cidera janji atau wanprestasi terhadap Penggugat dalam bentuk Tergugat tidak menepati janji akan membayar lunas dua bidang tanah milik Penggugat pada bulan Desember 2018 sebagaimana dijanjikan Penggugat dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 serta Tergugat tidak menepati janjinya sebagaimana dalam Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019.**

21. Pasal 1266 KUH Perdata secara tegas menyatakan :

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

Bahwa sebagaimana telah kami uraikan di atas, Perjanjian Jual Beli merupakan perjanjian timbal balik, oleh karenanya berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata, dalam Perjanjian timbal balik, syarat batal dianggap selalu dicantumkan jika terdapat salah satu piha (in casu Tergugat) tidak memenuhi kewajibannya (in casu tidak membayar harga jual beli secara penuh).



22. Bahwa Pasal 1267 KUH Perdata secara tegas menyatakan :
“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”
23. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata dan Pasal 1267 KUH Perdata di atas, Penggugat sebagai pihak yang haknya tidak dipenuhi oleh Tergugat dapat meminta agar Tergugat memenuhi janjinya membayar kekurangan pembayaran harga jual beli serta biaya kerugian dalam Perjanjian terkait jual beli dua bidang tanah milik Penggugat tersebut atau dapat meminta agar Perjanjian terkait jual beli dua bidang tanah milik Penggugat (in casu Penggugat dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018, dan perjanjian pelaksanaanya melalui Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019) agar dibatalkan dan meminta dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.
24. Bahwa Penggugat selama hampir 2 tahun (dari tahun 2019-2021) sudah berusaha menghubungi Tergugat, baik melalui Handphone Tergugat, melalui makelar tanah yang menjembatani jual beli dua bidang tanah milik Penggugat maupun melalui Turut Tergugat 1 sebagai PPAT yang membuatkan akta jual beli atas dua bidang tanah tersebut. Akan tetapi Tergugat tidak dapat dihubungi dan tidak dapat dilacak keberadaannya. Oleh karena ini, Penggugat berkesimpulan, adalah hal yang tidak mungkin meminta Tergugat untuk memenuhi janjinya membayar kekurangan pembayaran harga jual beli serta biaya kerugian dalam Perjanjian terkait jual beli dua bidang tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 maupun Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 12 Mei 2019.
25. **Disamping itu Akta Jual Beli Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019 yang menjadi Perjanjian lanjutan dari Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 melanggar ketentuan Pasal 1338, 1339 dan Pasal 1320 serta mengandung informasi palsu sebagaimana kami uraikan dalam posita angka 6 di atas.**



26. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka beralasan menurut hukum dan wajar kiranya jika Penggugat meminta agar Perjanjian-perjanjian yang mengikat Penggugat dengan Tergugat terkait jual beli dua bidang tanah milik Penggugat tersebut (in casu Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018, dan perjanjian pelaksanaannya melalui Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019) agar dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Pekalongan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan a quo, akibat perbuatan cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat dengan segala akibat hukumnya.
27. Bahwa oleh karena Penggugat meminta agar Perjanjian Jual Beli dua bidang tanah milik Penggugat tersebut dibatalkan, maka dua bidang tanah yang menjadi objek jual beli masing-masing berdasarkan SHM No.66/Rowocacing seluas 4.540 M2 berdasarkan Surat Ukur No.00001/RWC/2010 tanggal 1 September 2010, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00049 dan SHM No.20/Rowocacing seluas 3.010 M2 berdasarkan Surat Ukur No.01/RWC/1999 tanggal 8 Mei 1999, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00001 atau dengan total seluas 7.550 M2 harus juga dinyatakan tetap menjadi milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya.
28. Bahwa ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata selain memperbolehkan Penggugat meminta pembatalan perjanjian, juga mengizinkan Penggugat untuk meminta penggantian biaya, ganti kerugian dan bunga atas perbuatan cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat. Bahwa selama proses jual beli dua bidang tanah milik Penggugat dengan Tergugat, telah mengeluarkan biaya-biaya dengan total sebesar Rp.21.000.000,- (dua puluh stau juta rupiah) yang antara lain digunakan untuk:
- a. Pembayaran kepada 2 orang makelar tanah yaitu bernama Bapak Taslikhin dan Bapak Khuzairi sebesar Rp. 6.000.000,-
 - b. Biaya pengeluaran untuk transportasi dan lain-lain sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- Bahwa biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat tersebut, oleh karena jual beli dua bidang tanah milik Penggugat diminta untuk dibatalkan karena adanya perbuatan cidera janji oleh Tergugat, maka wajar kiranya jika Penggugat juga meminta agar Tergugat dihukum



membayar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat tersebut di atas.

29. Bahwa asli sertifikat dua bidang tanah masing-masing SHM No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing juga telah diserahkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat 1, maka oleh karena jual beli dua bidang tanah milik Penggugat diminta untuk dibatalkan karena adanya perbuatan cidera janji oleh Tergugat, maka wajar kiranya jika Penggugat meminta agar Turut Tergugat 1 mengembalikan asli sertifikat dua bidang tanah masing-masing SHM No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing kepada Penggugat.
30. Bahwa atas sertifikat dua bidang tanah masing-masing SHM No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat 2, maka oleh karena jual beli dua bidang tanah milik Penggugat diminta untuk dibatalkan karena adanya perbuatan cidera janji oleh Tergugat, dan dengan dibatalkannya Akta Jual Beli No.139/2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019, keduanya tertanggal 28 Maret 2019 dan dibuat dihadapan PPAT Ida Rosida SH., M.Kn (in casu Turut Tergugat 1) yang menjadi dasar balik nama atas SHM No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing menjadi atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat 2, maka wajar kiranya Penggugat meminta agar balik nama atas SHM No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing menjadi atas nama Tergugat dianggap batal demi hukum, dan Turut Tergugat wajib mencoret dan mengembalikan nama Penggugat sebagai pemilik atas dua bidang tanah tersebut dalam SHM No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing.
31. Bahwa untuk menjamin agar Penggugat tidak dirugikan oleh Tergugat dalam bentuk beralihnya dua bidang tanah yang menjadi objek gugatan kepada pihak lain, akibat penjualan yang dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum, maka Penggugat dengan ini mengajukan permohonan sita jaminan atas dua bidang tanah yang menjadi objek gugatan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Untuk tanah berdasarkan SHM No.66/Rowocacing mempunyai batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Tarip
Sebelah Timur	:	Ramelan
Sebelah Selatan	:	-----



Sebelah Barat : Saluran Air

b. Untuk tanah berdasarkan SHM No.20/Rowocacing mempunyai batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Elmat

Sebelah Timur : Saluran Air

Sebelah Selatan : Saluran Air

Sebelah Barat : Saluran Air

Bahwa permohonan Sita jaminan tersebut perlu bagi Penggugat agar Tergugat tidak melakukan hal-hal yang akan menambah jumlah maupun hal lain yang merugikan hak-hak Penggugat.

32. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantah kebenarannya, oleh karena itu Penggugat mohon agar dapatlah kiranya Pengadilan Negeri Pekalongan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi.

III. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018, dan perjanjian pelaksanaannya berupa Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019 dan Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019 antara Penggugat dan Tergugat.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi atas Perjanjian Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018.
4. Menyatakan batal jual beli dua bidang tanah SHM No.20/Rowocacing seluas 3.010 M2 berdasarkan Surat Ukur No.01/RWC/1999 tanggal 8 Mei 1999, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00001 dan SHM No.66/Rowocacing seluas 4.540 M2 berdasarkan Surat Ukur No.00001/RWC/2010 tanggal 1 September 2010, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00049, antara Penggugat dan Tergugat karena wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat.



5. Membatalkan perjanjian pokok sehubungan jual beli dua bidang tanah milik Penggugat yaitu Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 juni 2018 serta perjanjiannya pelaksanaannya terkait jual beli dua bidang tanah tersebut yaitu:
 - a. Akta Jual Beli No.139/2019 tertanggal 28 Maret 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Ida Rosida, SH.,M.Kn.; dan
 - b. Akta Jual Beli No.140/2019 tertanggal 28 Maret 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Ida Rosida, SH., M.Kn.
6. Menyatakan Penggugat adalah tetap Pemilik yang sah atas dua bidang tanah masing-masing berdasarkan:
 - a. SHM No.20/Rowocacing seluas 3.010 M2 berdasarkan Surat Ukur No.01/RWC/1999 tanggal 8 Mei 1999, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00001; dan
 - b. SHM No.66/Rowocacing seluas 4.540 M2 berdasarkan Surat Ukur No.00001/RWC/2010 tanggal 1 September 2010, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00049.
7. Menyatakan batal perubahan nama pemilik dalam sertifikat SHM No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing tersebut di atas dan memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk mengubah kembali nama dalam sertifikat SHM No.66/Rowocacing dan SHM No.20/Rowocacing tersebut menjadi kembali atas nama Penggugat selambat-lambatnya 14 hari kerja terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
8. Memerintahkan Turut Tergugat 1 atau pihak manapun yang memegangnya untuk mengembalikan asli SHM No.20/Rowocacing seluas 3.010 M2 berdasarkan Surat Ukur No.01/RWC/1999 tanggal 8 Mei 1999, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00001; dan SHM No.66/Rowocacing seluas 4.540 M2 berdasarkan Surat Ukur No.00001/RWC/2010 tanggal 1 September 2010, identifikasi bidang tanah NIB.11.31.13.03.00049 kepada Penggugat.
9. Mengabulkan permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat dan memerintahkan juru sita agar meletakkan sita jaminan atas dua bidang tanah yaitu :
 - a. Untuk tanah berdasarkan SHM No.66/Rowocacing mempunyai batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Tarip
Sebelah Timur	:	Ramelan



Sebelah Selatan : ----
Sebelah Barat : Saluran Air

b. Untuk tanah berdasarkan SHM No.20/Rowocacing mempunyai batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Elmat
Sebelah Timur : Saluran Air
Sebelah Selatan : Saluran Air
Sebelah Barat : Saluran Air

10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah).
11. menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi.
12. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat.

Atau dalam hal Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat II hadir kuasanya sedangkan Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 2 Juni 2021, 26 Juli 2021 dan 12 Agustus 2021, begitu pula Turut Tergugat I juga tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 2 Juni 2021, 22 Juni 2021, 21 Juli 2021 dan 12 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim wajib mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, yang kemudian ditunjuk seorang Hakim mediator FATRIA GUNAWAN, SH., MH., berdasarkan Penetapan Hakim Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkl tanggal 6 September 2021, akan tetapi proses perdamaian melalui mediasi tersebut berdasarkan Laporan Hakim Mediator tanggal 13 September 2021 dinyatakan gagal, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang kemudian Penggugat menyatakan surat gugatan terdapat perbaikan sebagaimana pada gugatan tersebut diatas;



Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan tersebut, Turut Tergugat II menanggapinya dengan mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 13 Oktober 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. **Kompetensi Absolute**

Bahwa proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 66/ Rowocacing dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20 Rowocacing dari atas nama **Solekha,**(selaku Penjualatau disebut juga Penggugat) kepada **Ir. Riyantono,SE.** (selaku Pembeli atau disebut juga Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 140/2019tanggal 28-03-2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 139/2019Tanggal 28-03-2019yang dibuat dihadapan Ida Rosida, SH., M.Kn, selaku PPAT di Kabupaten Pekalongan, (atau disebut juga Turut Tergugat I) merupakan produk hukum Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili secara ex officio dan atau dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan atau ditunjuk Pemerintah in casu **Turut Tergugat II** adalah bertindak selaku dalam kedudukannya sebagai **Pejabat Tata Usaha Negara** sehingga karenanya dalam hal Penggugat berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan Turut Tergugat II sehubungan proses balik nama dan penerbitan sertipikat tanah atas oyek sengketa termasuk didalamnya gugatan untuk **membatalkan dan menyatakan tidak sah produk Keputusan Tata Usaha Negara** tersebut, maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Penggugat adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian yang membidangi dan atau membawahi melalui **Peradilan Tata Usaha Negara** dan bukan melalui Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Pekalongan. Dengan demikian Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang untuk memeriksa/mengadili perkara aquo secara absolut. Maka gugatan tersebut menjadi tidaklayak dan oleh karenanyamohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa danmengadili perkaraini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).



3. **Eksepsi Plurium Litis Consurtium (Kurang Pihak)**

Bahwa Gugatan Penggugat tidak lengkap karena Penggugat seharusnya juga menggugat: **Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Bahtera berkedudukan di Pekalongan**, atas obyek Sengketa yang terletak di Desa Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan, yang telah didaftarkan Hak Tanggungan, yang Akta nya dibuat dihadapan Ida Rosida, SH., M.Kn., selaku PPAT di Kabupaten Pekalongan, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 66 /Rowocacing, berdasarkan APHT No 375/2019, tanggal 27-09-2019,, dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02986/2019, Tanggal Sertipikat HT : 16 Oktober 2019, DI 208 No. 46255/2019, DI 307 No. 93480/2019 .;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 20/ Rowocacing, berdasarkan APHT No 374/2019, tanggal 27-09-2019 dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02985/2019 Tanggal Sertipikat HT : 15 Oktober 2019, DI 208 No. 46165/2019, DI 307 No. 93352/2019.:

Oleh karenanya mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan bahwa gugatan tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

4. **Eksepsi Mohon dikeluarkan sebagai Pihak.**

Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat adalah **Gugatan Atas Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi**, sehingga gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II tidak ada relevansinya sama sekali dengan tugas dan fungsi serta kewenangan yang ada pada Turut Tergugat II di bidang **Pertanahan**. Oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara aquo dan Gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan bahwa gugatan tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

5. **Gugatan Kabur (Obscuur Libel)**

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah gugatan yang sangat mengada-ada dan sangat kabur, karena:
 - a. Antara Fundamentum Petendi dengan Petitum tidak saling mendukung.



- b. Penggugat tidak dapat menunjukkan Peraturan Perundang – undangan apa yang telah Turut Tergugat II langgar yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat.
- Turut Tergugat II dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya senantiasa berpedoman dan berdasar pada Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA), 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 Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan hukum yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Jawaban Turut Tergugat II dalam eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Pendaftaran dan Pencatatan Peralihan Hak dengan Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 66/ Rowocacing, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20/Rowocacing, terletak di Desa Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan sudah sesuai dan berdasar pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan haklainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang"*



menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dan Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2a) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “(1) *Pemeliharaan data Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini. (2.) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*
a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.,”

Serta pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BadanPertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “ Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.
- b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. **akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;**
- d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. bukti identitas penerima hak;
- f. **sertipikat hak atas tanah** atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);



- h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang.
- i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 140/2019, tanggal 28-03-2019 yang dibuat dihadapan Ida Rosida, SH., M.Kn, selaku PPAT di Kabupaten Pekalongan, (atau disebut juga Turut Tergugat I) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 66/ Rowocacing, terletak di Desa Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan, , Luas: 4540 m2,, Surat Ukur No. 00001/RWC/2010, tanggal 01-09-2010 NIB. 11.31.13.03.00049, yang batas-batasnya sebagai berikut:

Batas Sebelah Utara: Tartip

Batas Sebelah Timur : Ramelan

Batas Sebelah Barat: Saluran Air

Batas Sebelah Selatan: - (Saluran Air)

Dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 139/2019, tanggal 28-03-2019 yang dibuat dihadapan Ida Rosida, SH., M.Kn, selaku PPAT di Kabupaten Pekalongan, (atau disebut juga Turut Tergugat I), berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20 Rowocacing, terletak di Desa Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan Luas: 3010 m2, Surat Ukur No. 01/Rwc/1999 tanggal 08-05-1999, NIB. 11.31.13.03.00001, yang batas-batasnya sebagai berikut:

Batas Sebelah Utara: Amat

Batas Sebelah Timur : Saluran Air

Batas Sebelah Barat: Saluran Air/Jalan Desa

Batas Sebelah Selatan: (Saluran Air)

Yang semula atas nama **Solekha** sebagai pihak Penjual , dan beralih ke atas nama **Riyantono, SE** sebagai pihak pembeli. tanggal Sertipikat 28 Juni 2019, Di 208 N0. 23545/2019, Di 307 No. 48126/2019, untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 66/ Rowocacing dan tanggal Sertipikat Tanggal 26 Juni 2019 Di 208 N0. 23546/2019, Di 307 No. 48127/2019, untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 20 Rowocacing sebagai **pemegang hak terakhir yang sah.**



Sertipikat Hak Milik Nomor 66/ Rowocacing , dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20/ Rowocacing, terletak di Desa Rowocacing,

Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan atas nama Ir Riyantono, SE, selaku Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Yurisprudensi di Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 dinyatakan bahwa **pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.**

4. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak Turut Tergugat II tanggapi dan komentari bukan berarti mengakui dan membenarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi serta kewenangan Turut Tergugat II di bidang Pertanahan.

Berdasarkan Uraian tersebut diatas Turut Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya,

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat II tersebut diatas, Penggugat mengajukan Replik pada persidangan tanggal 19 Oktober 2021, dan selanjutnya Turut Tergugat II menanggapi Replik Penggugat tersebut dengan mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 27 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II, telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut, yang mana Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela terhadap eksepsi



kompetensi absolut tersebut pada tanggal 3 November 2021, dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut dari Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pekalongan berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Pkl;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan dalam perkara ini ;
4. Menanggukkan biaya perkara ini sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kompetensi Absolut ditolak maka acara persidangan dilanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi surat Tanda Terima Jadi (*down payment*) tanggal 11 Juni 2018 (bukti P-1);
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.00066, Desa Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, dengan nama yang berhak Ir. Riyantono, SE (bukti P-2);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.20, Desa Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, dengan nama yang berhak Ir. Riyantono, SE (bukti P-3);
4. Fotokopi Akta Jual Beli No.: 139/2019 Pejabat Pembuat Akta Tanah Ida Rosida, S.H., M.Kn (bukti P-4);
5. Fotokopi Akta Jual Beli No.: 140/2019 Pejabat Pembuat Akta Tanah Ida Rosida, S.H., M.Kn (bukti P-5)
6. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 12 Mei 2019 yang dibuat oleh Ir. Riyantono,SE, (bukti P-6);
7. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor: 607/33/III antara Nasikhin dengan Solekhah (bukti P-7);

Bahwa bukti-bukti surat tertanda P-4, P-5, P-6 dan P-7 dalam dipersidangan telah disesuaikan dengan surat aslinya, sedangkan bukti surat P-1, P-2 dan P-3 dalam persidangan tidak dapat diperlihatkan aslinya, dan keseluruhan bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai cukup;



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut diatas, Penggugat maupun Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang di persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Taslikhin;

- Bahwa Yang Saksi ketahui tentang perkara gugatan ini bahwa Pak Riyanto pernah tanya Saksi bahwa tanah yang ada di Rowocacing itu punya siapa, lalu Saksi bilang Saksi tahu pemilik tanah tersebut yaitu Sholekha yang menggarap Khuzaeri, tapi kalau mau dibeli harus melalui Imron;
- Bahwa Setelah Saksi temukan dengan Imron lalu Pak Riyanto dan Sholekha transaksi sendiri dan transaksi sudah terjadi;
- Bahwa Saksi hanya sebagai perantara saja antara Pak Riyanto dengan Solekha;
- Bahwa Yang Saksi tahu tanah itu harganya 2 milyar kurang 30 juta;
- Bahwa surat P-1 Saksi tahu dan Saksi ikut tanda tangan karena Saksi menjadi Saksi waktu Pak Riyanto memberi uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) atas tanda jadi kalau tanah itu sudah dibeli oleh Pak Riyanto;
- Bahwa Waktu itu Pak Riyanto janji akan melunasi 6 bulan setelah uang muka dibayarkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat jual beli dilakukan di PPAT atau di Notaris;
- Bahwa Yang Saksi tahu Riyanto kos di Pekalongan sedangkan alamatnya yang ada di KTP di Residen Yogyakarta Bantul dan Saksi pernah kealamat di KTP tersebut tapi Satpamnya bilang bahwa rumah itu milik Suwito;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut sudah dibalik nama;
- Bahwa Saksi pernah melihat fotokopi sertifikat itu, tapi nomor sertifikat Saksi lupa;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh Solekha bahwa tanahnya sudah dibalik nama tapi pembayaran belum lunas makanya Solekah berupaya untuk mengajukan gugatan;



- Bahwa Tanah tersebut sekarang sudah dibangun perumahan;
- Bahwa Saat Pak Riyanto menyerahkan uang muka dirumah Solekha dan yang hadir ada 6 orang Saksi, Solekha, Imron, Nasihin, Khuzaeri dan Riyanto;
- Bahwa sebagai perantara Saksi belum mendapatkan upah karena pembayaran belum selesai, sehingga upah yang Saksi dapatkan belum bisa cair;
- Bahwa Saksi telpon dan SMS tapi Riyanto tapi tidak pernah dijawab;
- Bahwa tanah tersebut 1 lokasi tapi ada 2 sertifikat;

2. Saksi Khuzaeri;

- Bahwa Yang Saksi ketahui tentang perkara gugatan ini bahwa ada jual beli tanah antara Solekha dengan Riyanto;
- Bahwa Saksi tahu karena Saksi yang menggarap tanah tersebut dan ada kabar bahwa tanah tersebut akan dijual, dan apabila ada yang berminat berhubungan dengan Imron dan nanti Imron yang mengantarkan ke Solekha;
- Bahwa Beberapa bulan kemudian Saksi dipanggil untuk datang kerumah Solekha ternyata untuk menyaksikan bahwa tanah tersebut jadi dibeli oleh Riyanto dengan harga per meternya Rp260.000,00 (dua ratus enam puluh ribu rupiah);
- Bahwa Yang hadir Saat itu ada 6 orang Saksi, Taslikhin, Solekha, Nasikhin, Imron dan Riyanto;
- Bahwa total harga tanah tersebut 1,9 milyar persisnya Saksi lupa;
- Bahwa Saat itu dirumah Penggugat, Riyanto memberi uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan waktu itu juga dibicarakan tentang jatuh tempo pelunasannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu Kapan pelunasannya, karena setelah Riyanto memberikan tidak ada kelanjutannya dan tidak pernah ada hubungan lagi dengan Riyanto;
- Bahwa Saksi ikut tanda tangan di surat pernyataan karena Saksi sebagai Saksi dan itu disaksikan oleh Solekha;
- Bahwa Sekarang di tanah itu sudah ada bangunannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Penggugat maupun Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan Jawabannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah No.20, Desa Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, dengan nama yang berhak Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Bahtera Berkedudukan Di Pekalongan (bukti T.T.II-1);
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.00066, Desa Rowocacing, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, dengan nama yang berhak Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Bahtera Berkedudukan Di Pekalongan (bukti T.T.II-2);
3. Fotokopi Salainan / Grosse Akta Kuasa Jual Nomor 35/L/XII/2018 Tanggal 3 Desember 2018, (bukti T.T.II-3);
4. Fotokopi Kartu tanda Penduduk atas nama Solekha (bukti T.T.II-4);
5. Fotokopi Kartu tanda Penduduk atas nama Nashihin (bukti T.T.II-5);
6. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Nashihin (bukti T.T.II-6);
7. Fotokopi Kartu tanda Penduduk atas nama Ir Riyantono, SE (bukti T.T.II-7);
8. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Ir Riyantono, SE (bukti T.T.II-8);
9. Fotokopi Akta Jual Beli No.: 139/2019 Pejabat Pembuat Akta Tanah Ida Rosida, S.H., M.Kn (bukti T.T.II-9);
10. Fotokopi Proses Penyelesaian Pekerjaan (bukti T.T.II-10);
11. Fotokopi Akta Jual Beli No.: 140/2019 Pejabat Pembuat Akta Tanah Ida Rosida, S.H., M.Kn (bukti T.T.II-11);
12. Fotokopi Proses Penyelesaian Pekerjaan, (bukti T.T.II-12);

Bahwa bukti-bukti surat tertanda T.T.II-1, T.T.II-2, T.T.II-3, T.T.II-9, T.T.II-10 dan T.T.II-11 dalam dipersidangan telah disesuaikan dengan surat aslinya, sedangkan bukti surat T.T.II-4, T.T.II-5, T.T.II-6, T.T.II-7, T.T.II-8 dan T.T.II-12 dalam persidangan tidak dapat diperlihatkan aslinya, dan keseluruhan bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai cukup;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat maupun Turut Tergugat II menyampaikan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selama persidangan Turut Tergugat II tidak menghadirkan saksi;



Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti-bukti surat maupun menghadirkan saksi, oleh karena selama persidangan tidak pernah hadir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 5 Januari 2022, dan pada akhirnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana selengkapnyanya termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, haruslah cukup dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan Turut Tergugat II terdiri atas eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut, dengan alasan yang pada pokoknya:
 - Bahwa Penggugat seharusnya mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara bukan melalui Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Pekalongan;
2. Eksepsi Plurium Litis Consurtium (kurang pihak), dengan alasan yang pada pokoknya:
 - Bahwa Gugatan Penggugat tidak lengkap karena Penggugat seharusnya juga menggugat Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Bahtera berkedudukan di Pekalongan, karena atas obyek Sengketa telah didaftarkan Hak Tanggungan;
3. Eksepsi Mohon dikeluarkan sebagai Pihak, dengan alasan yang pada pokoknya:
 - Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat adalah Gugatan Atas Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II tidak ada relevansinya sama sekali dengan tugas dan fungsi serta kewenangan yang ada pada Turut Tergugat II di bidang Pertanahan;



4. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel), dengan alasan yang pada pokoknya:

- Antara Fundamentum Petendi dengan Petitum tidak saling mendukung;
- Penggugat tidak dapat menunjukkan Peraturan Perundang-undangan apa yang telah Turut Tergugat II langgar yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai kompetensi absolut telah dipertimbangkan dalam putusan sela dan diputus yang pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi kurang pihak, Penggugat dalam repliknya mendalilkan jika dalil Turut Tergugat II tersebut adalah keliru dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan BMT Bahtera sehingga tidak mempunyai kepentingan untuk memasukkan BMT Bahtera sebagai pihak dalam gugatan;
- BMT Bahtera bukanlah pihak dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tertanggal 11 Juni 2018;
- Hak untuk menarik/memasukkan seseorang menjadi Tergugat adalah hak Penggugat sepenuhnya;
- Penggugat belum mengetahui secara resmi tentang adanya hak tanggungan yang telah dipasang atas nama BMT Bahtera sebagaimana dalil Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kurang pihak maupun bantahan Penggugat atas eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama Surat Gugatan, bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah mengenai gugatan cedera janji (wanprestasi) atas Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (down payment) tanggal 11 Juni 2018 mengenai jual beli dua bidang tanah, SHM No.20/Rowocacing dan SHM No.66/Rowocacing;



Menimbang, bahwa setelah memeriksa bukti surat tertanda P-2 dan P-3 yang diajukan Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No.00066, Desa Rowocacing dan Sertifikat Hak Milik No.20, Desa Rowocacing, yang keduanya dalam persidangan tidak dapat diperlihatkan aslinya, namun identik dengan bukti surat yang diajukan Turut Tergugat II berupa Buku Tanah No.20, Desa Rowocacing (bukti T.T.II-1) dan Buku Tanah Hak Milik No.00066, Desa Rowocacing (bukti T.T.II-2) yang keduanya dalam persidangan dapat diperlihatkan aslinya, ternyata dalam bukti surat tertanda T.T.II-1 dan T.T.II-2 tersebut menyebutkan sebagai nama yang berhak adalah Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Bahtera Berkedudukan Di Pekalongan, hak mana diperoleh berdasarkan Hak Tanggungan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, terlihat adanya hubungan hukum antara Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Bahtera Berkedudukan Di Pekalongan dengan materi pokok gugatan aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat mengenai gugatan cidera janji (wanprestasi) atas Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (*down payment*) tanggal 11 Juni 2018 mengenai jual beli dua bidang tanah, SHM No.20/Rowocacing dan SHM No.66/Rowocacing, sedangkan yang memiliki hak atas 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Bahtera Berkedudukan Di Pekalongan yang tidak ikut dijadikan sebagai pihak dalam perkara gugatan aquo, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa benar dalil Penggugat yang menyatakan Hak untuk menarik/memasukkan seseorang menjadi Tergugat adalah hak Penggugat sepenuhnya, namun bukan berarti kebebasan tersebut menyebabkan suatu gugatan dapat terbebas dari gugatan *error in persona* atau gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya, setelah Majelis Hakim memeriksa bukti surat P-1 berupa Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (*down payment*) tertanggal 11 Juni 2018 yang menjadi awal mula terjadinya proses jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang digugat Penggugat, bukti surat P-1 tersebut atau surat perjanjian tersebut ditandatangani oleh Nashihin (suami Penggugat) sebagai penjual dengan Ir.Riyantono, SE (Tergugat) sebagai



pembeli, maka seharusnya Nashihin dijadikan pula sebagai pihak dalam perkara gugatan aquo oleh karena Penggugat dalam petitum gugatannya angka 5, meminta agar Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (*down payment*) tertanggal 11 Juni 2018 tersebut dibatalkan. Dengan tidak diikutsertakannya Nashihin sebagai pihak dalam gugatan aquo, sedangkan dirinya adalah orang yang bertandatangan sebagai pihak penjual dalam Perjanjian Tanda Terima Tanda Jadi (*down payment*) tertanggal 11 Juni 2018, menyebabkan pula gugatan Penggugat kurang pihak. Pendapat mana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972, yang mengandung kaidah hukum: Jual beli antara tergugat asal dengan orang ke-3 tidak dapat dibatalkan, tanpa diikutsertakannya orang ke-3 tersebut sebagai tergugat dalam perkara itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Turut Tergugat II yang menyatakan gugatan kurang pihak patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Turut Tergugat II dikabulkan, maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Turut Tergugat II dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara, dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 *HIR*, Pasal 4 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak;
3. Menolak eksepsi Turut Tergugat II untuk selebihnya;



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.659.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, pada hari Jumat tanggal 14 Januari 2022, oleh kami **Rahmat Sanjaya, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Hilarius Grahita Setya Atmaja, S.H.**, dan **Muhammad Taofik, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari hari **Rabu** tanggal **19 Januari 2022**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **Ria Soraya, S.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekalongan, yang dihadiri Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

**HILARIUS GRAHITA
SETYA ATMAJA, S.H**

RAHMAT SANJAYA, SH., M.H.

Ttd

MUHAMMAD TAOFIK, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

RIA SORAYA, S.H.

Perincian Biaya:

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Proses	: Rp. 75.000,-
Panggilan	: Rp.1.494.000,-
PNBP	: Rp. 40.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Materai	: Rp. 10.000,- +
Total	: Rp.1.659.000,- (satu juta enam ratus lima puluh sembilan ribu rupiah)