



PUTUSAN
Nomor 86/Pdt.G/2021/PN Krg.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

BAMBANG ATMA SUKARTA, NIK: 3372030408750006, Tempat/Tgl Lahir : Tumang Cepogo, 04-08-1975, Umur : 46 tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Sangkrah Rt.01/Rw.003, Sangkrah, Pasar Kliwon, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOHAMMAD AFI IMRON M, SH alamat di Dk.Mendungan RT.02 RW.04, Desa Pabelan, Kec.Kartasura, Kab.Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

M e l a w a n

- 1. H.SRI KUNTORO BUDIYANTO, SE.**, Tempat / Tgl lahir : Klaten/08-01-1972, Umur : 46 tahun, Laki-laki, Agama : Islam, Alamat : Gajahan RT.03 RW.03, Desa Gajahan Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Pekerjaan : Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufiq Nugroho, SH.,MH dan Muhammad Nur Aji Basuki, SH yang kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Firma Hukum “TAUFIQ NUGROHO, SH & PARTNER” alamat di Jl.Ahmad Yani No.224B, Desa Pabelan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq.Kepala Kantor Pertanahan Nasional dan Agraria Tata Ruang (ATR/BPN) Kabupaten Klaten**, yang beralamat di Jl.Veteran No.88 Kelurahan Bareng Lor, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, Jawa tengah, kode pos 57401, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kuntadi, SH.MH., Sutikno, S.ST., Sapta Giri,SH., Dhody Prasetya A,Sip.MEc Dev. Anis Mukti Purnowati, SH, selanjutnya mohon disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 24 November 2021 dalam Register Nomor 86/Pdt.G/2021/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 09 September 2015 antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian kerjasama usaha rumah makan dimana Penggugat sebagai Penyandang dana (pemodal) dan Tergugat sebagai Penyedia lahan atau tempat yang berlokasi di :
 - a. SHM 1133/ Janti, seluas 1905 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
 - b. SHM 239/ Janti, seluas 1900 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
 - c. SHM 442/ Wunut, seluas 890 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO ;
2. Bahwa perjanjian kerjasama sebagaimana tersebut diatas dilakukan secara lisan maupun tertulis dimana Penggugat menyetorkan kepada Tergugat uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai modal pembangunan rumah makan;
3. Bahwa sebagai bukti penerimaan uang modal usaha tersebut Tergugat telah menyerahkan kuitansi penerimaan uang kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
4. Bahwa pada waktu itu telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa bagi hasil antara Penggugat dengan adalah sebesar masing-masing 50% dari keuntungan bersih setelah dipotong biaya-biaya ;
5. Bahwa dalam perjanjian kerjasama tersebut tanah-tanah milik Tergugat, selama perjanjian berlangsung merupakan milik bersama antara Penggugat dan Tergugat yang nantinya akan dibangun rumah makan, yaitu sebagai berikut :
 - a. SHM 1133/ janti, seluas 1905 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
 - b. SHM 239/ Janti, seluas 1900 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;



- c. SHM 442/ Wunut, selus 890 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO ;
Untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA ;
6. Bahwa terhadap perjanjian kerjasama sebagaimana tersebut di atas disepakati untuk jangka waktu selama 15 (lima belas) tahun yang berakhir pada tanggal 09 September 2030;
7. Bahwa setelah berjalan 6 tahun, Penggugat baru mengetahui ternyata Tanah-tanah obyek sengketa tersebut dijaminkan kepada pihak lain oleh Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, dan saat ini sudah gagal bayar dan sudah dilelang serta sudah menjadi milik orang lain. Penggugat baru mengetahui ketika ada petugas Pengadilan Negeri Klaten hendak melakukan eksekusi atas obyek sengketa tersebut ;
8. Bahwa perbuatan Tergugat menjaminkan obyek sengketa yang dikerjakakan dengan penggugat kepada pihak lain, merupakan tindakan wanprestasi karena melanggar perjanjian kerjasama antar penggugat dengan tergugat ;
9. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan melakukan wanprestasi, maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat dihukum untuk mengembalikan hutang tersebut kepada Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
10. Bahwa dengan adanya tindakan Tergugat tersebut Penggugat telah dirugikan yang apabila ditaksir sebagai berikut:
- | | |
|----------------|----------------------------|
| a. Modal Pokok | : Rp. 1.000.000.000,- |
| b. Keuntungan | : <u>Rp. 330.000.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 1.330.000.000,- |
11. Bahwa oleh karena Penggugat seorang pengusaha, maka dengan adanya tindakan Tergugat tersebut telah dirugikan karenanya sebab apabila uang tersebut dipakai usaha, maka minimal akan menghasilkan 10% setiap bulannya, oleh karena itu sudah sepantasnya apabila kerugian tersebut dibebankan kepada Tergugat sejak gugatan ini diajukan hingga Tergugat melaksanakan putusan ini;
12. Bahwa untuk menjamin keamanan objek dalam perjanjian ini maka Penggugat mohon untuk melakukan sita jaminan terhadap objek dalam perjanjian kredit;
13. Bahwa penggugat mempunyai sangkaan kuat dan beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo* dan oleh



karenanya mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkan putusan atas gugatan ini berkekuata hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

14. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat, maka segala penetapan dan putusan dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya-upaya hukum dari Tergugat;
15. Bahwa Penggugat telah berkali-kali berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah kekeluargaan dengan Tergugat, akan tetapi selalu mendapatkan yang tidak pasti oleh Tergugat,

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Karanganyar untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan secara hukum hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar hutang ditambah dengan segala hukum yang menyertainya sejumlah:
 - a. Modal Pokok : Rp. 1.000.000.000,-
 - b. Keuntungan :Rp. 330.000.000,-
 - Jumlah Rp. 1.330.000.000,-
5. Menyatakan sita jaminan terhadap objek sengketa perjanjian sebagai berikut;
 - a. SHM 1133/ Janti, seluas 1905 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
 - b. SHM 239/ Janti, seluas 1900 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
 - c. SHM 442/ Wunut, selus 890 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO ;
6. Menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan 3 obyek tanah tersebut dalam keadaan kosong dan segala akibat hukumnya kepada Penggugat apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan modal dan keuntungan kepada Penggugat sebesar Rp. 1.330.000.000,- ;



7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayarkan denda kepada Penggugat uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar 2% setiap bulannya X Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sejak gugatan ini diajukan hingga Tergugat melaksanakan putusan ini;
9. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang *dwangsoom* kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkan putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Februari 2022 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil dan para pihak lengkap maka kepada para pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh penggugat;

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



A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Gugatan Wanprestasi. Namun pada kenyataannya perkara a quo bukanlah termasuk dalam Wanprestasi. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut samasekali tidak menegaskan dan menerangkan terkait perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan perjanjian.

Menurut Prof. Subekti, Wanprestasi terjadi jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan perjanjian, melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat dilakukan, serta melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Kemudian menurut J. Satrio berpendapat bahwa Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

Dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Wanprestasi dapat dinyatakan sebagai:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Sedangkan untuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum biasanya diajukan berdasarkan 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah Gugatan Wanprestasi melainkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

3. Bahwa dalil Gugatan Para penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan para Penggugat tidak mengikut sertakan PRA REJEKI PANCANINGSIH selaku Pemilik hak atas tanah SHM 1133/janti seluas



1905 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, dan tanah SHM 239/Janti seluas 1900 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten. Bahwa tidak diikut sertakan pihak tersebut, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat mengalami kurang pihak.

4. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat mengalami kekaburan (*obscur libel*), hal mana terlihat dari:

- a. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil 1 poin a, b, dan c gugatan tersebut Penggugat mengenai Letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas mengenai batas-batas dari objek tanah sengketa tersebut berada.

Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan: "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa benar pada tanggal 09 September 2015 antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian kerjasama usaha rumah makan terdapat Perjanjian kerjasama usaha rumah makan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Penggugat sebagai penyandang dana (pemodal) dan Tergugat sebagai penyedia lahan atau tempat yang berlokasi di :

- SHM 1133/janti seluas 1905 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
- SHM 239/Janti seluas 1900 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH;
- SHM 442/Wunut, seluas 842 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO;

Namun perjanjian tersebut merupakan bentuk investasi Tergugat terhadap Penggugat;



3. Bahwa benar Penggugat memberikan modal Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebagai modal pembangunan rumah makan.

4. Bahwa benar telah disepakati bagi hasil 50% dari keuntungan bersih setelah dipotong biaya-biaya. Namun Tergugat menolak dengan tegas apa yang dijelaskan pada dalil 10 dan 11 dalam gugatan Penggugat, yakni :

Bahwa dengan adanya tindakan Tergugat tersebut Penggugat telah dirugikan yang apabila ditaksir sebagai berikut :

Modal Pokok	Rp 1.000.000.000,-
Keuntungan	<u>Rp 330.000.000,-</u>
Jumlah	Rp 1.330.000.000,-

Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat merupakan bentuk investasi, dimana dalam perkara *a quo* Tergugat tidak berkewajiban untuk mengembalikan uang modal Penggugat yakni sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dikarenakan perjanjian kerjasama tersebut merupakan bentuk investasi;

5. Bahwa Tergugat tidak berkewajiban untuk membayar ganti rugi atas keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat, yakni 10% setiap bulannya dikarenakan usaha rumah makan tersebut memanglah sepi akibat dari adanya pandemi Covid-19;

Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran **Corona** Virus Disease 2019 (**Covid-19**) Sebagai Bencana Nasional di atas, **Covid-19** dapat dinyatakan sebagai **force majeure**. Mengacu pada Pasal 1245 KUHPdata, apabila debitur terhalang untuk memenuhi kewajiban kontraktualnya karena **force majeure** maka debitur tidak diwajibkan membayar ganti rugi, biaya, denda, dan bunga. Debitur juga tidak dapat dinyatakan wanprestasi maupun lalai karena terhalangnya pemenuhan prestasi diluar kendali para pihak.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi atas keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat, yakni 10% setiap bulannya;

6. Bahwa oleh karenanya maka kerugian yang dialami oleh Penggugat sudah pasti tidak ada kaitannya dengan Tergugat, maka dalam perkara *a quo* Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 1.330.000.000,00 (satu milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) seperti yang disebutkan dalam dalil Penggugat.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat dapat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya memberikan putusan untuk tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya, menurut aturan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sesuai data-data yang ada pada Turut Tergugat, terhadap bidang tanah obyek perkara a quo adalah sebagai berikut :

SHM No. 239/Desa Janti :

- SHM No. 239/Desa Janti seluas 1.900 M² terbit pada tanggal 14 April 1976 semula tercatat atas nama PANUT RESODIHARJO.
- Bahwa SHM No. 239/Desa Janti terakhir tercatat atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH, HAJJAH, NYONYA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 65/2010 tanggal 20 Juli 2010 yang dibuat oleh Laili Yuniar, S.H. selaku PPAT.
- Bahwa SHM No. 239/Desa Janti telah dikeluarkan SKPT Nomor 383/Ket-11.19/XI/2019 untuk lampiran pelaksanaan lelang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM No. 239/Desa Janti telah di roya berdasarkan Surat Roya Nomor B3663-KC.VII/ADK/12/2019 tanggal 19 Desember 2019 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Solo Kartosuro, Hak Tanggungan Nomor 02153/2014 dihapus.

SHM No. 1133/Desa Janti :

- SHM No. 1133/Desa Janti seluas 1.905 M² terbit pada tanggal 29 Desember 1999 semula tercatat atas nama NY. DARMINI ISTERI MOCHAMAD EFFENDI.
- Bahwa SHM No. 1133/Desa Janti terakhir tercatat atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH, HAJJAH, NYONYA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 75/2010 tanggal 01 September 2010 yang dibuat oleh Laili Yuniar, S.H. selaku PPAT.
- Bahwa SHM No. 1133/Desa Janti telah dikeluarkan SKPT Nomor 374/Ket-11.19/XI/2019 untuk lampiran pelaksanaan lelang.
- Bahwa SHM No. 1133/Desa Janti telah di roya berdasarkan Surat Roya Nomor B3664-KC.VII/ADK/12/2019 tanggal 19 Desember 2019 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Solo Kartosuro, Hak Tanggungan Nomor 06071/2014 dihapus.

SHM No. 442/Desa Wunut :

- SHM No. 442/Desa Wunut seluas 890 M² terbit pada tanggal 12 Oktober 1995 semula tercatat atas nama Dokter SRI WITONO.
 - Bahwa SHM No. 442/Desa Wunut terakhir tercatat atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/2009 tanggal 18 November 2009 yang dibuat oleh Laili Yuniar, S.H. selaku PPAT.
 - Bahwa SHM No. 442/Desa Wunut telah dikeluarkan SKPT Nomor 386/Ket-11.19/XI/2019 untuk lampiran pelaksanaan lelang.
 - Bahwa SHM No. 442/Desa Wunut telah di roya berdasarkan Surat Roya Nomor B3662-KC.VII/ADK/12/2019 tanggal 19 Desember 2019 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Solo Kartosuro, Hak Tanggungan Nomor 02131/2014 dihapus.
2. Bahwa Turut Tergugat adalah sebagai lembaga pencatat administrasi, dan semua tindakan administrasi yang dilaksanakan dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan maupun peralihan hak atas tanah serta pendaftaran hak tanggungan terhadap bidang tanah obyek perkara *a quo* telah sesuai dan mengacu pada Peraturan Pemerintah



No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 86/Pdt.G/2021/PN.Krg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat maupun Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama BAMBANG ATMA SUKARTA dengan NIK.3372030408750006, ditandai dengan bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Tanah antara Penggugat dengan Tergugat, ditandai dengan bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat SHM 1133/Janti, seluas 1905 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH, ditandai dengan bukti P-3;
4. Fotokopi Sertifikat SHM 239/Janti, seluas 1900 M2, terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, atas nama PRA REJEKI PANCANINGSIH, ditandai dengan bukti P-4;
5. Fotokopi Sertifikat SHM 442/Janti, seluas 890 M2, terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, atas nama SRI KUNTORO BUDIYANTO, ditandai dengan bukti P-5;



Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, kecuali bukti surat P-3, P-4, dan P-5 fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama BAMBANG ATMA SUKARTA dengan NIK.3372030408750006, ditandai dengan bukti T-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 09-09-2015 antara Sri Kuntoro Budiyanto dengan Bambang Atma Sukarta, ditandai dengan bukti T-2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, kecuali bukti surat T-1 dan T-2 fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1133/Janti atas nama RADITYA PRIANGGA DEWA seluas 1.905 m² terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, ditandai dengan bukti T.T-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 239/Janti atas nama RADITYA PRIANGGA DEWA seluas 1.900 m² terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, ditandai dengan bukti T.T-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 442/Wunut atas nama RADITYA PRIANGGA DEWA seluas 890 m² terletak di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, ditandai dengan bukti T.T-3;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tanggal 21 Juni 2018, Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis, dan dalam Jawaban tersebut juga telah diajukan Eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari jawaban Tergugat mendalilkan pokok pikiran Eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Gugatan Wanprestasi. Namun pada kenyataannya perkara a quo bukanlah termasuk dalam Wanprestasi. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut samasekali tidak menegaskan dan menerangkan terkait perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan perjanjian.
2. Bahwa dalil Gugatan Para penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan para Penggugat tidak mengikut sertakan PRA REJEKI PANCANINGSIH selaku Pemilik hak atas tanah SHM 1133/janti seluas 1905 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, dan tanah SHM 239/Janti seluas 1900 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten. Bahwa tidak diikut sertakan pihak tersebut, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat mengalami kurang pihak.
3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat mengalami kekaburan (obscuur libel), hal mana terlihat dari apa yang diuraikan dalam dalil 1 poin a, b, dan c gugatan tersebut Penggugat mengenai Letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas mengenai batas-batas dari objek tanah sengketa tersebut berada.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim akan memberikan pengertian dari Eksepsi, dan oleh karena hukum acara perdata yang berlaku di Jawa yaitu HIR tidak memberikan pengertian mengenai Eksepsi, maka Majelis Hakim mengambil alih pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "Hukum Acara Perdata" Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 418, yang memberikan pengertian Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan



gugatan tidak sah, di mana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Gugatan Wanprestasi. Namun pada kenyataannya perkara a quo bukanlah termasuk dalam Wanprestasi. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut samasekali tidak menegaskan dan menerangkan terkait perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan perjanjian.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah gugatan Wanprestasi melainkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum merupakan bukanlah lingkup Eksepsi dimana hal tersebut masih harus diperiksa dalam pembuktian sehingga akan diputus dalam pokok perkara dan Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut tidaklah termaktub materi tangkisan dari sisi formal baik secara *eksepsi prosesuil maupun eksepsi material*, dengan demikian eksepsi dari Tergugat tidak beralasan hukum dan sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan para Penggugat tidak mengikut sertakan PRA REJEKI PANCANINGSIH selaku pemilik hak atas tanah SHM 1133/janti seluas 1905 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, dan tanah SHM 239/Janti seluas 1900 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten. Bahwa tidak diikuti sertakan pihak tersebut, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat mengalami kurang pihak.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat berdasarkan pada salah satu asas dalam teori hukum acara perdata yang dikenal dengan istilah: "***legitima persona standi in judicio***" yang secara harfiah dapat diartikan sebagai bahwa siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak sebagai Penggugat maupun Tergugat dan Penggugat tidak menarik PRA REJEKI PANCANINGSIH selaku pemilik hak atas tanah SHM 1133/janti seluas 1905 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, dan tanah SHM 239/Janti seluas 1900 M2 terletak di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten tidak dengan serta merta gugatan menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa Turunan dari Asas Hukum Acara Perdata dalam praktik peradilan Indonesia bila dikaji dari perspektif dan optik peradilan



Indonesia yaitu dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 yang menegaskan bahwa: *"adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara"*. Oleh karenanya menurut hemat Majelis Hakim, eksepsi mengenai kurang pihak tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*) hal mana terlihat dari apa yang diuraikan dalam dalil 1 poin a, b, dan c gugatan tersebut Penggugat mengenai letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas mengenai batas-batas dari objek tanah sengketa tersebut berada;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat oleh karena obyek sengketa tersebut sudah bersertifikat sedangkan didalam sertifikat telah disebutkan batas-batas secara tegas maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat **haruslah ditolak**, sedangkan Jawaban Turut Tergugat merupakan lingkup Pokok perkara maka akan diputus dalam pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa mengenai formalitas gugatan yang perlu diperhatikan adalah mengenai terdapat berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan antara lain gugatan yang ditandatangani kuasa berdasar surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR, gugatan tidak memiliki dasar hukum, gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*, gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel* atau gugatan melanggar yuridiksi (kompetensi) absolut atau relatif dan sebagainya;

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari dan mencermati isi posita dan petitum gugatan Penggugat di dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan kerjasama usaha rumah makan dimana Penggugat sebagai penyandang dana



(pemodal) dan Tergugat sebagai penyedia lahan atau tempat sedangkan dalam petitum gugatan Penggugat berisi tuntutan secara hukum hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya perbedaan antara posita dan petitum gugatan Penggugat yang menyamakan perjanjian kerjasama tersebut dengan hutang piutang Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan perjanjian kerjasama dengan hutang piutang tersebut merupakan dua hal yang berbeda sehingga menjadi ketidak jelasan dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menyebabkan surat gugatan Penggugat menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (B.W) dan Het Herzeine Indonesisch Reglement (H.I.R) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui dan peraturan-peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan serta hukum yang berlaku ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.850.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Selasa, tanggal 17 Mei 2022 dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar oleh kami I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua, Mahendra Prabowo Kusumo Putro, S.H.,M.H., dan Adiaty Rovita, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada hari Rabu, tanggal 18 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Yudhika Alviana Ika Wardhani, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

MAHENDRA P.K.P, S.H.,M.H.

I NYOMAN ARY MUDJANA, S.H.,M.H.

ADIATY ROVITA, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

YUDHIKA ALVIANA IKA WARDHANI, S.H.



Perincian Biaya perkara :

- Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
- Biaya Pemberkasan.....	Rp. 80.000,-
- Biaya Panggilan	Rp. 1.253.000,-
- Biaya PNBK.....	Rp. 60.000,-
- Pemberitahuan Putusan.....	Rp. 407.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Meterai Putusan	<u>Rp. 10.000,-</u>

J u m l a h Rp. 1.850.000,-

(satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)