



**PUTUSAN**  
**Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Probolinggo yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Supiani**, berkedudukan di Jl. Wahito 2, Kel. Jati, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo. dalam hal ini memberikan kuasa kepada BABY VIRUJA INDIYANTI, SH. beralamat di Jalan KH. Mansyur No. 9, Kel. Sukabumi, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2020 sebagai **Penggugat I**;
  2. **Faizi Endarta, S.H. Alias Hasan**, berkedudukan di Jalan Serma Abdurahman Gang II/A-6, Kel. Wiroborang, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo dalam hal ini memberikan kuasa kepada BABY VIRUJA INDIYANTI, SH. beralamat di Jalan KH. Mansyur No. 9, Kel. Sukabumi, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2020 sebagai **Penggugat II**;
  3. **Djamroni**, berkedudukan di Jalan Wahito 02, Kel. Jati, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo dalam hal ini memberikan kuasa kepada BABY VIRUJA INDIYANTI, SH. beralamat di Jalan KH. Mansyur No. 9, Kel. Sukabumi, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2020 sebagai **Penggugat III**;
- Yang selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **Henriani Setyobudi Alias Swani**, berkedudukan di Dusun Krajan, RT. 008 / RW. 004, Desa Binor, Kecamatan Paiton, Kabupaten Probolinggo dan sekarang beralamat di jalan Suyoso No. 58 RT.03/RW.05, Kel. Sukabumi, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo dalam hal ini memberikan kuasa kepada HASMOKO BUDIJONO, SH.,MH.



beralamat di Jalan Ikan Paus No. 11, Kelurahan Mayangan, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juli 2020 sebagai **Tergugat I**;

**2. Notaris Justina Judywati Sutandi, S.H.**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 132, Kota Probolinggo dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.S. BUDI SANTOSO, SH beralamat di Jl Sukarno Hatta No. 60B, RT.001 RW.002, Kel. Sukabumi, Kec. Mayangan Kota Probolinggo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Agustus 2020 sebagai **Tergugat II**;

**3. Notaris I Nyoman Agus Pradnyana, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman Gg. Arjuno No. 8, Dsn. Bengkingan, Desa Kalirejo, Kec. Dringu, Kabupaten Probolinggo, sebagai **Tergugat III**;

**Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo**, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk No. 02 Kota Probolinggo, 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 14 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 14 Juli 2020 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

**1.** Bahwa, Penggugat 1 dan Penggugat 3 bertempat tinggal di Jl. Wahito No. 2, RT-04/RW-07, Kel. Jati, Kec. Mayangan. Tempat tinggal Penggugat 1 dan Penggugat 3 dipergunakan untuk membuka usaha fotocopy dan penjualan Alat Tulis Kantor (ATK);



2. Bahwa, Penggugat 2 bertempat tinggal di Jl. Serma Abdurrahman Gg. 11 No. A6, RT-4/RW-4, Kel. Wiroborang, Kec. Mayangan, dan di tempat tinggalnya Penggugat 2 membuka usaha butik (penjualan bermacam-macam busana baik laki-laki, perempuan dan anak-anak);

3. Bahwa, pada mulanya antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 tidak saling mengenal. Namun, saat Para Penggugat dalam kesulitan ekonomi dan sangat membutuhkan dana untuk modal usaha yaitu sekitar bulan Juli tahun 2014 Para Penggugat bertemu dengan Tergugat 1. Para Penggugat berkeluh kesah kepada Tergugat 1 untuk kiranya dapat melakukan pinjaman uang, untuk dipergunakan sebagai modal usaha Para Penggugat. Atas keluhan kesah tersebut, Tergugat 1 menyetujui untuk memberikan pinjaman uang. Kemudian, Tergugat 1 mengarahkan Para Penggugat untuk segera menghadap ke notaris yaitu Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membuat perjanjian Akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Menjual. Para Penggugat karena terdesak kesulitan ekonomi dan sangat membutuhkan modal usaha tersebut, juga dikarenakan tidak ada pilihan lain akhirnya mau diajak ke notaris yaitu Tergugat 2 dan Tergugat 3;

4. Bahwa sebagaimana yang dijelaskan pada posita No. 3, Para Penggugat dengan Tergugat 1 membuat perjanjian dan menandatangani 3 (tiga) perikatan yakni perjanjian hutang piutang. Adapun dari ke-3 perjanjian hutang piutang yang dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2014, Penggugat 1, Penggugat 3 dengan Tergugat 1 telah melakukan suatu perikatan yakni perjanjian hutang piutang dimana perjanjian hutang piutang dituangkan dalam akta pernyataan hutang No. 24 dan dibuat dihadapan Tergugat 2 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 558 yang terletak di Desa Jati, Kec. Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 135 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Nyonya SUPIANI sekarang menjadi Henriani Setyobudi alias Swani dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Wahito.  
Selatan : Perumahan Hayam Wuruk Residence.  
Barat : Tanah Reni Setyowati.  
Timur : Tanah Pak Andika.

Untuk selanjutnya disebut **Obyek Jaminan 1**.



b. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2014, Penggugat 2 dengan Tergugat 1 telah melakukan suatu perikatan yakni perjanjian hutang piutang dimana perjanjian hutang piutang dituangkan dalam akta pernyataan hutang No. 26 dan dibuat dihadapan Tergugat 2 sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 921 terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 138 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Faizi Endarta sekarang atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi dengan

batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Keluarga.  
Selatan : Tanah Pak Abu Sadali.  
Barat : Tanah Dewi Surti Untari.  
Timur : Jalan Serma Abdurahman.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Jaminan 2.**

c. Bahwa perjanjian hutang piutang telah ditandatangani oleh Penggugat 2 dengan Tergugat 1 tanggal 11 Oktober 2014 yang dituangkan dalam perjanjian hutang yang dicantumkan di akta pernyataan hutang No. 10 dan dibuat hadapan Tergugat 3 sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1935 yang terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo seluas 121 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Faizi Endarta sekarang atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi dengan batas –

batas sebagai berikut :

Utara : Tanak Pak Suwes.  
Selatan : Tanah Pak Muzayin  
Barat : Jalan Desa.  
Timur : Tanah Retno Oktaviana.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Jaminan 3.**

5. Bahwa pada faktanya Para Penggugat tetap mempunyai itikad baik yakni menyelesaikan dan memenuhi kewajiban yang ditimbulkan karena adanya perjanjian hutang piutang oleh Para Penggugat dengan Tergugat yaitu dengan cara membayar hutang kepada Tergugat 1 serta memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (Obyek Jaminan 1, Obyek Jaminan 2, dan Obyek Jaminan 3). Pada setiap perjanjian hutang piutang sebagai mana yang telah diuraikan pada posita nomor 4 huruf 'a', huruf 'b' dan huruf 'c' Para Penggugat tetap melakukan pembayaran bunga kepada Tergugat 1 atas masing-masing hutang piutang dan/atau pinjaman tersebut, yang besarnya bunga ditentukan oleh Tergugat 1;



6. Bahwa atas ke- 3 (tiga) perjanjian hutang piutang sebagaimana yang diuraikan pada posita nomor 4 huruf 'a', huruf 'b' dan huruf 'c' diatas, telah dicantumkan mengenai waktu (jatuh tempo) untuk pelunasan hutang yakni selama 1 (satu) tahun. Akan tetapi, waktu yang disepakati dalam perjanjian hutang piutang selama 1 (satu) tahun belum dilewati, Tergugat 1 telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dengan memanfaatkan kondisi ekonomi dari Para Penggugat yang terpuruk dan psikologis Para Penggugat dengan cara mengalihkan hak kepemilikan ketiga obyek jaminan kepada dirinya sendiri selaku penerima kuasa menjual dan juga bertindak sebagai penjual dan sekaligus pembeli tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat. Hal ini dilakukan karena menurut Tergugat 1, Para Penggugat tidak bisa membayar hutang kepada Tergugat 1, dikarenakan kondisi ekonomi Para Penggugat mengalami keterpurukan lagi;

7. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat 1 dalam membuat perikatan yakni perjanjian hutang piutang juga telah membuat surat kuasa menjual (notariil) atas ke-3 (tiga) Obyek Jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagaimana yang telah dijabarkan pada posita nomor 4 huruf 'a', huruf 'b' dan huruf 'c'. Adapun surat kuasa menjual (notariil) yang dimaksud sebagai berikut :

7.1. Bahwa surat kuasa menjual Nomor : 25 tanggal 22 Agustus 2014 ditandatangani oleh Penggugat 1, Penggugat 3 dengan Tergugat 1 di hadapan Tergugat 2. Surat kuasa menjual tersebut dibuat berkaitan dengan perjanjian hutang piutang antara Penggugat 1, Penggugat 3 dengan Tergugat 1.

7.2. Bahwa surat kuasa menjual Nomor : 27 tanggal 22 Agustus 2014 ditandatangani oleh Penggugat 2 dengan Tergugat 1 di hadapan Tergugat 2. Surat kuasa menjual tersebut dibuat berkaitan dengan perjanjian hutang piutang antara Penggugat 2 dengan Tergugat 1.

7.3. Bahwa surat kuasa menjual Nomor : 11 tanggal 10 Oktober 2014 ditandatangani oleh Penggugat 2 dengan Tergugat 1 di hadapan Tergugat 3. Surat kuasa menjual tersebut dibuat berkaitan dengan perjanjian hutang piutang antara Penggugat 2 dengan Tergugat 1.

8. Bahwa pengalihan hak kepemilikan terhadap Obyek Jaminan 1, Obyek Jaminan 2 dan Obyek Jaminan 3 dimaksud dalam posita 4 di atas, dilakukan oleh Tergugat 1 dengan dasar surat kuasa menjual yang mana Tergugat 1





sebagai penerima kuasa dan bertindak sebagai penjual mengalihkan ke – 3 (tiga) obyek jaminan kepada **DIRI PRIBADI** Tergugat 1 yang sekaligus bertindak sebagai pembeli yang kemudian dituangkan dalam akta nota riil berupa akta jual beli, yang mana akta jual beli ini dibuat Tergugat 1 tanpa sepengetahuan Para Penggugat. Adapun akta jual beli yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- 8.1.** Bahwa mengenai obyek jaminan dengan Sertifikat Hak Milik No. 558 atas nama Nyonya SUPIANI telah terbit Akta Jual Beli No. 28/2016 dengan dasar Surat Kuasa Menjual No. 25/2014.
- 8.2.** Bahwa mengenai obyek jaminan dengan Sertifikat Hak Milik No. 921 atas nama Faizi Endarta telah terbit Akta Jual Beli No. 46/2015 dengan dasar Surat Kuasa Menjual No. 27/2014.
- 8.3.** Bahwa mengenai Sertifikat Hak Milik No. 1935 atas nama Faizi Endarta telah terbit Akta Jual Beli. No. 29/2016 dengan dasar Surat Kuasa Menjual No. 11/2014.
- 9.** Bahwa setelah adanya akta jual beli sebagaimana pada posita No. 8 yang dibuat pada kantor Tergugat 2 dan Tergugat 3, Tergugat 1 membuat perubahan kepemilikan (balik nama)/Pemegang Hak atas ke-3 (tiga) obyek jaminan. Dan proses dari ketiga obyek jaminan dimaksud dibuat melalui Tergugat 2 dan dikeluarkan melalui Turut Tergugat. Adapun 3 (tiga) obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik, yang telah berubah kepemilikan adalah sebagai berikut :
  - a.** Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 558 yang terletak di Desa Jati, Kec. Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 135 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Nyonya SUPIANI sekarang berubah menjadi atas nama Henriani Setyobudi.
  - b.** Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 921 terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 138 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Faizi Endarta sekarang berubah menjadi atas nama Henriani Setyobudi.
  - c.** Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1935 yang terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo seluas 121 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Faizi Endarta sekarang berubah menjadi atas nama Henriani Setyobudi.



**10.** Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat 1 terhadap Para Penggugat yang menjual ke-3 (tiga) obyek jaminan kepada diri pribadi yaitu Tergugat 1, karena adanya perjanjian hutang piutang adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Lagi pula, jual beli yang dilakukan karena adanya hutang piutang telah lama dilarang.

**11.** Bahwa objek gugatan dan/atau obyek jaminan milik Para Pengugat yang nyata – nyata merupakan jaminan hutang, yang kemudian dengan itikad buruk tanpa sepengetahuan Para Penggugat dialihkan oleh Tergugat 1 dengan cara membuat Akta Jual Beli sendiri dengan bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli di hadapan Tergugat 2 dan Tergugat 3 tanpa melibatkan Para Penggugat dan kemudian menjadikan objek gugatan tersebut menjadi milik Tergugat 1 berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang dilakukan dan diajukan oleh Tergugat 1 melalui Tergugat 2 serta diterbitkan oleh Turut Tergugat padahal diketahui keadaan ekonomi Para Penggugat dalam kondisi lemah dan terdesak secara ekonomi, maka keseluruhan tindakan tersebut adalah merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Hal ini juga diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 275 K/Pdt/2004 tanggal 29 Agustus 2005 yang menegaskan :“Jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan keadaan ekonomi”;

**12.** Bahwa, sekitar akhir Tahun 2014 sebelum Jatuh tempo perjanjian hutang, Para Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya dan bertitikad baik memohon kebijaksanaan Tergugat 1 untuk musyawarah mencari solusi menyelesaikan hutang piutang tersebut yaitu dengan jalan menjual sendiri rumah kost berdasar Sertifikat Hak Milik No. 921, sehingga Para Penggugat dapat melunasi sisa hutang-hutangnya sebesar Rp. 530.000.000,- (Lima Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah). Alhasil, itikad baik Para Penggugat tidak dihiraukan Tergugat 1, bahkan Tergugat 1 terus menerus menekan, mengancam akan mengambil alih ke-3 (tiga) obyek jaminan ;

**13.** Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana yang diuraikan di atas, maka adanya proses jual beli yang disebabkan karena hutang piutang dan dituangkan kedalam Akta Jual Beli No. 28/2016, Akta Jual Beli No. 46/2015., Akta Jual Beli No. 29/2016 yang dibuat berdasarkan Kuasa Menjual berdasarkan perjanjian Akta Pengakuan Hutang sebagai perjanjian pokoknya.



Klausul yang tercantum di dalam Akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Menjual yang telah dibuat dihadapan Tergugat 2 dan Tergugat 3 **hanya untuk kepentingan salah satu pihak** yaitu Tergugat 1 adalah batal demi hukum. Karena merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dan tidak sesuai dengan kesusilaan, kepatutan dan keadilan.

**14.** Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 28/2016, Akta Jual Beli No. 46/2015, Akta Jual Beli No. 29/2016 batal demi hukum, maka penerbitan berupa Sertifikat Hak Milik No. 558 atas nama Henriani Setyobudi, Sertifikat Hak Milik No. 921 atas nama Henriani Setyobudi, Sertifikat Hak Milik No. 1935 atas nama Henriani Setyobudi yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak berharga lagi.

**15.** Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu melakukan perubahan nama atas ketiga obyek jaminan tanpa seijin Para Penggugat, maka dengan ini obyek jaminan yang beralih sebagaimana yang telah diuraikan pada posita No. 9 sudah selayaknya dinyatakan secara sah menurut hukum bahwasannya ketiga obyek jaminan tersebut adalah milik Para Penggugat.

**14** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka atas apa yang dilakukan oleh Para Tergugat sangat dirasakan kerugiannya oleh Para Penggugat yaitu kerugian materiil dan kerugian imateriil dengan rincian kerugian sebagai berikut:

**a.** Obyek Jaminan 1, yaitu :

✓ Kerugian Materiil :

Usaha ATK berhenti usaha sejak diancam per januari 2015 omset perbulan 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan nilai total sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Rp. 1.500.000,- x 12 (1 tahun) = 180.000.000,-

Rp. 180.000.000,- x 5 tahun = 900.000.000,-

✓ Kerugian imateriil sebesar = Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

**b.** Obyek Jaminan 2 sebesar

✓ Kerugian Materiil :

Usaha kos berhenti sejak AJB karena ada intimidasi sejak januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :





Omset perkamar 1 jt tiap bulannya dan ada 5 kamar

Rp. 1.000.000 × 5 kamar = Rp. 5.000.000

Rp. 5.000.000 × 12 (setahun) = Rp. 6.000.0000

Rp. 6.000.0000 × 5 tahun = Rp. 300.000.000

✓ Imateriil rumah kos = 1 Milyar (satu milyar rupiah)

c. Obyek Jaminan 3 sebesar

✓ Materiil rumah serma

Usaha butik berhenti karena ada intimidasi sejak januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian Rp. 460.000.000 (empat ratus enam

puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

omset perbulan Rp. 6.000.000,-

Rp. 6.000.000,- × 12 (setahun) = Rp. 72.000.000,-

Rp. 72.000.000,- × 5 tahun = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)

kerusakan rumah disebabkan atap rumah bocor dan tidak bisa masuk tukang dan barang juga rusak karena digembok dihitung mulai

digembok pertama 19 maret 2020 yaitu sebesar Rp. 100.000.000,-

(seratus juta rupiah)

✓ Imateriil rumah serma = 1 Milyar (satu milyar rupiah)

Sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat 1 kepada Para Penggugat adalah sebesar :

- Total Material sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)

- Total Immaterial sebesar Rp. 2.5 Milyar (dua setengah milyar rupiah)

**16.** Bahwa Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo sebagai Turut Tergugat karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 558 atas nama Henriani Setyobudi, Sertifikat Hak Milik No. 921 atas nama Henriani Setyobudi, Sertifikat Hak Milik No. 1935 atas nama Henriani Setyobudi. Untuk itu agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara a quo.

**17.** Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat 1 untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas 3 bidang tanah yaitu :

a. Tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 558 yang terletak di Desa Jati, Kec. Mayangan Kota Probolinggo



dengan luas 135 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi batas-

batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Wahito.  
Selatan : Perumahan Hayam Wuruk Residence.  
Barat : Tanah Reni Setyowati.  
Timur : Tanah Pak Andika.

**b.** Tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 921 terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan Kota

Probolinggo dengan luas 138 m<sup>2</sup> dengan batas – batas atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi sebagai berikut :

Utara : Jalan Keluarga.  
Selatan : Tanah Pak Abu Sadali.  
Barat : Tanah Dewi Surti Untari.  
Timur : Jalan Serma Abdurahman.

**c.** Tanah beserta bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 1935 yang terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo seluas 121 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi

dengan batas– batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Pak Suwes.  
Selatan : Tanah Pak Muzayin  
Barat : Jalan Desa.  
Timur : Tanah Retno Oktaviana.

**18.** Bahwa oleh karena gugatan ini dilandasi oleh bukti-bukti dan saksi yang kuat dan agar nantinya tidak merugikan Para Penggugat, mohon dengan hormat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum yang lainnya.

Bahwa berdasarkan alasan–alasan tersebut di atas, Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3 dan/atau disebut Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo cq Majelis Hakim dalam perkara a quo agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3 dan/atau Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 28/2016 yang dibuat dihadapan Tergugat 2, Akta Jual Beli No. 46/2015 yang dibuat dihadapan Tergugat 2, Akta Jual Beli No. 29/2016 yang dibuat dihadapan Tergugat 3 dan Sertifikat Hak Milik No. 558 atas nama Henriani Setyobudi, Sertifikat Hak Milik No. 921 atas nama Henriani Setyobudi, Sertifikat Hak Milik No. 1935 atas nama Henriani Setyobudi yang



dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Menyatakan menurut hukum penerbitan Akta Jual Beli No. 28/2016 yang dibuat dihadapan Tergugat 2, Akta Jual Beli No. 46/2015 yang dibuat dihadapan Tergugat 2, Akta Jual Beli No. 29/2016 yang dibuat dihadapan Tergugat 3 adalah batal demi hukum.

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 558 atas nama Henriyani Setyobudi, Sertifikat Hak Milik No. 921 atas nama Henriyani Setyobudi dan Sertifikat Hak Milik No.1935 atas nama Henriyani Setyo budi tidak berharga lagi.

5. Menyatakan sah menurut hukum ketiga obyek jaminan sebagaimana yang diuraikan dalam posita No. 9 adalah milik Para Penggugat

6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Penggugat sebesar Rp.4.160.000.000,- (empat milyar seratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

a. Obyek Jaminan 1,yaitu :

✓ Kerugian Materiil :

Usaha ATK berhenti usaha sejak diancam per januari 2015 omset perbulan 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan nilai total sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Rp. 1.500.000,- $\times$  12 (1 tahun) = 180.000.000,-

Rp. 180.000.000,- $\times$  5 tahun = 900.000.000,-

✓ Kerugian imateriil sebesar = Rp. 500.000.000,- (lima ratusjuta rupiah)

b. Obyek Jaminan 2 sebesar

✓ Kerugian Materiil :

Usaha kos berhenti sejak AJB karena ada intimidasi sejak januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Omset perkamar 1 jt tiap bulannya dan ada 5 kamar

Rp. 1.000.000  $\times$  5 kamar = Rp. 5.000.000

Rp. 5.000.000  $\times$  12 (setahun) = Rp. 6.000.0000

Rp. 6.000.0000  $\times$  5 tahun = Rp. 300.000.000

✓ Imateriil rumah kos = 1 Milyar (satu milyar rupiah)

c. Obyek Jaminan 3 sebesar

✓ Materiil rumah serma



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha butik berhenti karena ada intimidasi sejak Januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian Rp. 460.000.000 (empat ratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :  
omset perbulan Rp. 6.000.000,-  
Rp. 6.000.000,- × 12 (setahun) = Rp. 72.000.000,-  
Rp. 72.000.000,- × 5 tahun = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)  
kerusakan rumah disebabkan atap rumah bocor dan tidak bisa masuk tukang dan barang juga rusak karena digembok dihitung mulai digembok pertama 19 Maret 2020 yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

✓ Imateriil rumah serma = 1 Milyar (satu milyar rupiah)

Sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat 1 kepada Para Penggugat adalah sebesar :

- Total Material sebesar Rp. 1.660.000.000,- (satu milyar enam ratus enam puluh juta rupiah)
- Total Immaterial sebesar Rp. 2.5 Milyar (dua setengah milyar rupiah)

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini yakni :

a. Tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 558 yang terletak di Desa Jati, Kec. Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 135 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Wahito.  
Selatan : Perumahan Hayam Wuruk Residence.  
Barat : Tanah Reni Setyowati.  
Timur : Tanah Pak Andika.

b. Tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 921 terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 138 m<sup>2</sup> dengan batas – batas atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi sebagai berikut :

Utara : Jalan Keluarga.  
Selatan : Tanah Pak Abu Sadali.  
Barat : Tanah Dewi Surti Untari.  
Timur : Jalan Serma Abdurahman.

c. Tanah beserta bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 1935 yang terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan, Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Probolinggo seluas 121 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi

dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Pak Suwes.  
Selatan : Tanah Pak Muzayin  
Barat : Jalan Desa.  
Timur : Tanah Retno Oktaviana.

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum yang lain (*uitvoodbar bij voorad*);

10. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, untuk para Penggugat hadir kuasanya yaitu **BABY VIRUJA INDIYANTI, SH.** beralamat di Jalan KH. Mansyur No. 9, Kel. Sukabumi, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2020, sedangkan Tergugat I datang menghadap kepersidangan adalah kuasanya yang bernama **HASMOKO BUDIJONO, SH.,MH.** beralamat di Jalan Ikan Paus No. 11, Kelurahan Mayangan, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juli 2020 dan Tergugat II hadir kuasanya yang bernama **M.S. BUDI SANTOSO, SH** beralamat di Jl Sukarno Hatta No. 60B, RT.001 RW.002, Kel. Sukabumi, Kec. Mayangan Kota Probolinggo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Agustus 2020, Tergugat III tidak hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh orang lain atau kuasanya yang sah untuk menghadap dipersidangan sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut pada tanggal 21 Juli 2020, tanggal 5 Agustus 2020, tanggal 18 Agustus 2020 dan 11 September 2020 dengan demikian Tergugat III tidak menggunakan haknya untuk menjawab dalam perkara ini sedangkan Turut Tergugat hadir dipersidangan pada saat mediasi tanggal 8 September 2020 atas nama ADITYA EKA YUWARMAN, S.Sos dan selanjutnya Turut Tergugat dalam hal ini **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo** tidak hadir lagi dipersidangan dan tidak pula

Halaman 13 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor **25/Pdt.G/2020/PN Pbl**

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh orang lain atau kuasanya yang sah untuk menghadap dipersidangan sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut pada tanggal 15 Juli 2020, tanggal 30 Juli 2020, tanggal 18 Agustus 2020 dan 10 September 2020 dengan demikian Tuter Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menjawab dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak baik dengan menggunakan Mediator sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2016 dengan menunjuk **Sdr. LUCY ARIESTY, SH.**, salah seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Probolinggo sebagai Mediator, maupun dengan cara Majelis sendiri seperti yang diatur dalam Pasal 130 ayat (1) HIR, namun kedua upaya tersebut tidak berhasil, kemudian pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan, yang mana isinya menurut Kuasa para Penggugat ada perubahan yaitu :

1. Bahwa dalam posita pada halaman 8 nomor 14 yang diuraikan sebagai berikut:

a. Obyek Jaminan 1, yaitu :

✓ Kerugian Materiil :

Usaha ATK berhenti usaha sejak diancam per Januari 2015 omset perbulan 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan nilai total sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Rp. 1.500.000,- x 12 (1 tahun) = 180.000.000,-

Rp. 180.000.000,- x 5 tahun = 900.000.000,-

b. Obyek Jaminan 2 sebesar

✓ Kerugian Materiil :

Usaha kos berhenti sejak AJB karena ada intimidasi sejak Januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Omset per kamar 1 jt tiap bulannya dan ada 5 kamar

Rp. 1.000.000 x 5 kamar = Rp. 5.000.000

Rp. 5.000.000 x 12 (setahun) = Rp. 6.000.0000

Rp. 6.000.0000 x 5 tahun = Rp. 300.000.000

**Bahwa atas posita pada halaman 8 ada perbaikan atau perubahan (Renvooi). Yang benar nomor 16 dan sebagai berikut :**

a. Obyek Jaminan 1, yaitu :

✓ Kerugian Materiil :

Halaman 14 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor **25/Pdt.G/2020/PN Pbl**

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Usaha ATK berhenti usaha sejak diancam per Januari 2015 omset perbulan 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan nilai total sebesar **Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah)** dengan rincian sebagai berikut :

Rp. 1.500.000,- x 12 (1 tahun) = **18.000.000,-**

Rp. **18.000.000,-** x 5 tahun = **90.000.000,-**

b. Obyek Jaminan 2 sebesar

✓ Kerugian Materiil :

Usaha kos berhenti sejak AJB karena ada intimidasi sejak Januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Omset perkamar 1 jt tiap bulannya dan ada 5 kamar

Rp. 1.000.000 x 5 kamar = Rp. 5.000.000,-

Rp. 5.000.000 x 12 (setahun) = **Rp. 60.000.000,-**

**Rp. 60.000.000** x 5 tahun = Rp. 300.000.000

2. Bahwa dalam petitum pada halaman 11-12 nomor 6 yang diuraikan sebagai berikut :

6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Penggugat sebesar Rp.4.160.000.000,- (empat milyar seratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

a. Obyek Jaminan 1, yaitu :

✓ Kerugian Materiil :

Usaha ATK berhenti usaha sejak diancam per Januari 2015 omset perbulan 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan nilai total sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Rp. 1.500.000,- x 12 (1 tahun) = 180.000.000,-

Rp. 180.000.000,- x 5 tahun = 900.000.000,-

✓ Kerugian imateriil sebesar = Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

b. Obyek Jaminan 2, yaitu :

✓ Kerugian Materiil :

Usaha kos berhenti sejak AJB karena ada intimidasi sejak Januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Omset perkamar 1 jt tiap bulannya dan ada 5 kamar

Rp. 1.000.000 x 5 kamar = Rp. 5.000.000

Rp. 5.000.000 x 12 (setahun) = Rp. 60.000.000



Rp. 6.000.0000 × 5 tahun = Rp. 300.000.000

✓ Imateriil rumah kos = 1 Milyar (satu milyar rupiah)

c. Obyek Jaminan 3 sebesar

✓ Materiil rumah serma

Usaha butik berhenti karena ada intimidasi sejak januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian Rp. 460.000.000 (empat ratus enam

puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

omset perbulan Rp. 6.000.000,-

Rp. 6.000.000,- × 12 (setahun) = Rp. 72.000.000,-

Rp. 72.000.000,- × 5 tahun = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)

kerusakan rumah disebabkan atap rumah bocor dan tidak bisa masuk tukang dan barang juga rusak karena digembok dihitung mulai digembok pertama 19 maret 2020 yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

✓ Imateriil rumah serma = 1 Milyar (satu milyar rupiah)

Sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat 1 kepada Para Penggugat adalah sebesar :

- Total Material sebesar Rp. 1.660.000.000,- (satu milyar enam ratus enam puluh juta rupiah)

- Total Immaterial sebesar Rp. 2.5 Milyar (dua setengah milyar rupiah)

**Bahwa atas petitum pada halaman 11-12 nomor 6 tersebut ada perbaikan atau perubahan (Renvooi). Yang benar adalah sebagai berikut :**

6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Penggugat sebesar Rp.3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

a. Obyek Jaminan 1,yaitu :

✓ Kerugian Materiil :

Usaha ATK berhenti usaha sejak diancam per januari 2015 omset perbulan 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan nilai total sebesar Rp. **90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah)** dengan rincian sebagai berikut:

Rp. 1.500.000,- × 12 (1 tahun) = **18.000.000,-**

**Rp. 18.000.000,- × 5 tahun = 90.000.000,-**

✓ Kerugian imateriil sebesar = Rp. 500.000.000,- (lima ratusjuta rupiah)

b. Obyek Jaminan 2 sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

✓ Kerugian Materiil :

Usaha kos berhenti sejak AJB karena ada intimidasi sejak Januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Omset perkamar 1 jt tiap bulannya dan ada 5 kamar

Rp. 1.000.000 × 5 kamar = Rp. 5.000.000,-

Rp. 5.000.000 × 12 (setahun) = Rp. 60.000.000,-

Rp. 60.000.000,- × 5 tahun = Rp. 300.000.000

✓ Imateriil rumah kos = 1 Milyar (satu milyar rupiah)

c. Obyek Jaminan 3 sebesar

✓ Materiil rumah serma

Usaha butik berhenti karena ada intimidasi sejak Januari 2015 hingga sekarang dengan nilai kerugian Rp. 460.000.000 (empat ratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

omset perbulan Rp. 6.000.000,-

Rp. 6.000.000,- × 12 (setahun) = Rp. 72.000.000,-

Rp. 72.000.000,- × 5 tahun = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)

kerusakan rumah disebabkan atap rumah bocor dan tidak bisa masuk tukang dan barang juga rusak karena digembok dihitung mulai digembok pertama 19 Maret 2020 yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

✓ Imateriil rumah serma = 1 Milyar (satu milyar rupiah)

Sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat 1 kepada Para Penggugat adalah sebesar :

- Total Material sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)
- Total Immaterial sebesar Rp. 2.5 Milyar (dua setengah milyar rupiah)

Menimbang, bahwa atas surat Gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban tertulis tertanggal 29 September 2020 yang mengajukan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI MENGENAI KEWENANGAN ABSOLUT.

1. Bahwa memperhatikan isi gugatan Para Penggugat yang mendalilkan dalam posita gugatan maupun petitumnya meminta agar Akta Jual Beli No. 28 / 2016, Akta Jual Beli No. 46 / 2015 dan Akta Jual Beli No. 29 / 2016 dinyatakan Batal Demi Hukum, maka tentunya Implikasi Hukumnya atas Akta Jual Beli yang di mintakan

Halaman 17 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl

#### Disclaimer

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



batal demi hukum tersebut adalah Perubahan atau Balik Nama atas ke tiga sertifikat tersebut dengan dasar Jual Beli tersebut adalah Batal Demi Hukum (Bukan dinyatakan tidak berharga lagi) sehingga untuk menyatakan Batal Demi Hukum atas perubahan / balik nama pada sertifikat adalah masuk ranah Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Probolinggo haruslah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini.

**B. EKSEPSI MENGENAI KEWENANGAN RELATIF.**

1. Bahwa memperhatikan isi / dalil gugatan Para Penggugat ternyata terdiri dari beberapa peristiwa hukum yang berbeda atas ketiga obyek yang disengketakan, dimana untuk :

a. **Obyek Jaminan 1** berupa SHM. No. 558 / Kel. Jati atas nama : SUPIANI (Penggugat-1) mendalilkan adanya peristiwa hutang piutang yang tertuang dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 24 sebesar : Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah ), sebagaimana posita gugatan No. 4.a.

b. **Obyek Jaminan 2** berupa SHM. No. 921 / Kel. Wiroborangi atas nama : FAIZI ENDARTA (Penggugat-2) mendalilkan adanya peristiwa hutang piutang yang tertuang dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 26, sebesar : Rp. 250.000.000,- sebagaimana posita gugatan No. 4.b..

c. **Obyek Jaminan 3** berupa SHM. No. 1935 / Kel. Wiroborang atas nama : FAIZI ENDARTA (Penggugat-2) mendalilkan adanya peristiwa hutang piutang yang tertuang dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 10, sebesar : Rp.150.000.000,- ( Seratus lima puluh juta rupiah ), sebagaimana posita gugatan No. 4.a.

2. Bahwa dari 3 (tiga) peristiwa hukum diatas ternyata ada perbedaan terkait kesepakatan bersama mengenai kedudukan hukum jika ada sengketa sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 24, Nomor : 26 dan Nomor : 10, dimana untuk :

a. Akta Nomor 24, tanggal 24 Agustus 2014 Pihak Penggugat-I SUPIANI dan Pihak Tergugat-1 HENRIANI SETYOBUDI telah sama





sama sepakat dan tidak berubah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Probolinggo**.

b. Sedang untuk kedua akta yang lain masing masing Akta No. 26 dan Akta No. 10, masing masing tanggal 22 Agustus 2014 dan tanggal 11 Oktober 2014, Pihak Penggugat-2 FAIZI ENDARTA dan Pihak Tergugat-I HENRIANI SETYOBUDI telah sama sama sepakat dan tidak berubah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo**.

3. Bahwa dengan demikian dari ketiga peristiwa hukum hutang piutang yang didalilkan Para Penggugat tersebut, ternyata terdapat : **Satu Peristiwa Hukum yang sama sama telah sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo, sedangkan Dua Peristiwa Hukum yang lain juga telah sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo.**

4. Bahwa berdasarkan hal hal yang Tergugat-I uraikan diatas, maka jika Ketiga Peristiwa Hukum tersebut digabungkan dalam satu gugatan, maka akan mengakibatkan **kerancuan** berkaitan dengan tempat kedudukan hukum yang berbeda, yang mengakibatkan Pengadilan mana yang sebenarnya berwenang atas perkara yang diajukan Para Penggugat, apakah Pengadilan Negeri Probolinggo ataukah Pengadilan Negeri Kraksaan.

5. Bahwa disamping itu Penggabungan ketiga peristiwa hukum tersebut ternyata terdiri dari dua pihak yang berbeda kepentingan dan peristiwa hukumnya yang tentunya dilarang untuk digabungkan dikarenakan ketiga peristiwa hukum tersebut berimplikasi hukum yang berbeda khususnya terhadap kepentingan Para Tergugat.

6. Bahwa dengan demikian Penggabungan perkara yang demikian tersebut dilarang karena melanggar tata tertib hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia.



Berdasarkan hal hal yang Tergugat-I uraian diatas sudah sepantasnya Pengadilan Negeri Probolinggo memberikan putusan sela terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkara dengan menyatakan Pengadilan Negeri Probolinggo tidak berwenang mengadili perkara a quo yang diajukan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang **Tergugat-1** uraikan dalam Eksepsi diatas, mohon dengan hormat agar dianggap pula telah terurai dan tertulis ulang serta menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa **Tergugat-1** menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara jelas dan tegas dalam jawaban ini.
3. Bahwa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat pada 3 adalah benar, namun mengenai dalil kesulitan Para Penggugat **tidak benar sebagaimana yang diceritakan Para Penggugat dalam gugatannya**, yang benar adalah bahwa pada sekitar tahun 2014 Penggugat-2 datang kepada Tergugat-1 untuk menjual dua rumahnya ( yakni masing masing Obyek Sengketa / Obyek Jaminan-1 (posita gugatan 4.a) dan Obyek Jaminan-2 (posita gugatan 4b) untuk membayar hutang / tanggungan Tergugat-2 yang cukup besar di Bank.
4. Bahwa selanjutnya setelah sepakat harganya yakni Obyek Jaminan-1 dengan harga Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Obyek Jaminan-2 dengan harga Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) ternyata Tergugat beralasan kalau salah satu sertifikat rumah yang dijual masih ada di Bank, sebagai jaminan, sehingga Penggugat-2 untuk menjamin kepercayaan kepada Tergugat-1 menawarkan untuk sementara Jual Beli belum bisa dilaksanakan dibuat Akta Pengakuan Hutang dulu baru setelah sertifikat diambil dari Bank jual beli dilaksanakan dan waktu itu Tergugat-1 percaya saja pada Penggugat-2 dan kemudian Tergugat-1 menyerahkan uang sebesar Rp.400.000.000,- (Empat ratus juta sesuai dengan kesepakatan harga jual 2 (dua) rumah yang menurut Penggugat-2 adalah miliknya dan waktu itu yang mengurus akta akta tersebut di Notaris adalah Penggugat-2.



5. Bahwa beberapa hari kemudian benar dua buah sertifikat rumah masing masing SHM. No. 558 / Jati, atas nama Penggugat-1 dan SHM. No. 921 / Wiroborang, atas nama : Penggugat-2 diserahkan kepada Tergugat-1 dan Penggugat-2 minta untuk sementara Para Penggugat diijinkan untuk menempati rumah yang dijualnya selama 1 (satu) tahun dan Tergugat-1 tidak keberatan.

6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 bulan Maret Tahun 2015 datang Penggugat-2 kepada Tergugat-1 untuk menanda-tangani Akta Jual Beli di Notaris, namun ternyata Akta Jual Beli tersebut untuk 1 (satu) rumah yang atas nama Penggugat-2 sebagaimana tersebut SHM. No. 921 / Wiroborang, sebagaimana Akta Jual Beli No. 46 / 2015, sedangkan untuk 1 (satu) rumah dengan SHM. No. 558 / Jati atas nama Penggugat-1 menunggu beberapa hari karena ibu Penggugat-2 sedang tidak ada dirumah dan Tergugat-1 percaya saja.

7. Bahwa selanjutnya pada bulan Nopember 2015 datang Penggugat-2 dengan memohon dan meminta minta tolong kepada Tergugat-1 untuk membeli rumahnya karena akan disita oleh Bank dan Tergugat-1 menyetujui kemudian disepakati waktu itu dengan harga Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) dan prosesnya seperti yang pertama yakni Penggugat-2 yang menguruskan Akta Pengakuan Hutang ke Notaris, karena sertifikatnya masih sebagai jaminan di Bank.

8. Bahwa selanjutnya setelah berkali kali ditagih dan ditanyakan kapan tanda tangan Akta Jual Beli untuk SHM. No. 558 / Jati dan SHM. No. 1935 / Wiroborang kepada Penggugat-2, Penggugat selalu berbelit belit dan ngulur ngulur waktu maka atas saran dari Notaris, pada tanggal 25 Januari 2016 Tergugat-1 dengan kekuatan Surat Kuasa Menjual telah melakukan proses Jual Beli yang tertuang masing-masing dalam Akta Jual Beli No. 28 / 2016 dan Akta Jual Beli No. 29 / 2016, masing masing tertanggal 25 Januari 2016 dan atas kekua SHM. No. 558 / Jati dan 1935 / Wiroborang telah pula diproses balik namanya ke atas nama Tergugat-1.

9. Bahwa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat pada posita No. 4 adalah tidak benar murni hutang piutang, yang benar adalah jual beli tanah



dan rumah yang dilakukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat-1 yang proses peristiwanya uang penjualan tersebut untuk membayar dan melunasi hutang hutang Para Penggugat di Bank sebagaimana yang telah Tergugat-1 uraikan diatas.

10. Bahwa perlu Tergugat-1 sampaikan untuk Akta Perikatan tanggal 22 Agustus 2014 No. 24 dan 26, untuk harga kesepakatan penjualan tanah dan rumahnya penulisan nilai nominalnya terbalik, dimana kesepakatan yang sebenarnya waktu itu yakni untuk Tanah dan Rumah tersebut dalam SHM. No. 558 disepakati dengan harga Rp.250.000.000,- ( Dua ratus lima puluh juta rupiah ), namun ditulis di Akta Pengakuan Hutang No. 24 sebesar : Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) yang benar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) demikian sebaliknya di Akta No. 26 / 2014.

11. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada posita 5, 6 dan 7 adalah tidak benar, yang benar adalah sebagaimana yang Tergugat-1 uraikan dalam Jawaban pada poin No. 3 s/d No. 10 diatas dan karena itu tidak perlu Tergugat-1 uraikan kembali disini dan **Khusus pelaksanaan dan penanda-tangan Akta Jual Beli (untuk posita No. 7.2) pelaksanaan Akta Jual Beli tersebut tidak berdasarkan Surat Kuasa Menjual, melainkan Penggugat-2 sendiri datang menghadap ke Notaris bersama sama dengan Tergugat-1 untuk menanda tangani Akta Jual Beli No. 26 / 2015 atas tanah dan rumah tersebut SHM. No. 921 / Wiroborang.**

12. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada posita No. 8 adalah tidak benar dan disinilah terlihat sekali kelihaihan dan kelicikan Penggugat-2 dengan memanfaatkan kebodohan dan kepolosan Tergugat-1 dimana Penggugat-2 yang Nota Benenya seorang Sarjana Hukum yang awalnya disepakati Jual Beli dan karena sertifikatnya berada sebagai jaminan di Bank dan akan di lelang, Penggugat-2 yang menawarkan UNTUK KEPERCAYAAN dibuat dulu PERNYATAAN DAN PERJANJIAN PENGAKUAN HUTANG dan baru setelah Sertifikat diambil dari Bank dilaksanakan jual beli dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual dan semua itu yang mengurus adalah Penggugat-2 sendiri.



13. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Para Penggugat pada posita No. 9 adalah benar, namun proses peralihan haknya atas ketiga sertifikat tersebut sudah benar dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dibuat dihadapan Notaris yang tentunya seorang Notaris lebih mengerti dan mengetahui persis jika ada pelanggaran hukum atau syarat syarat yang bertentangan dengan hukum tidak akan bisa di proses

14. Bahwa menanggapi dalil Para Penggugat pada posita No. 10 adalah sama sekali tidak benar, sebab proses Jual Beli dan syarat sahnya jual beli sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku dan dibuat dihadapan Notaris yang tugas dan bidangnya untuk itu, sehingga jika hal tersebut dilarang tentunya Notaris tidak akan memproses, sehingga hal tersebut bukan perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada posita No.11 adalah tidak benar dan Penggugat-2 terlalu mendramatisir seolah olah olah hal itu murni hutang piutang padahal yang sebenarnya adalah jual beli murni yang oleh menurut Penggugat-2 karena sertifikat atas tanah dan rumah yang dijual tersebut berada sebagai jaminan di Bank dan sudah jatuh tempo maka seolah oleh Penggugat-2 itu dinilai jujur disarankan untuk kepercayaan atas Jual Beli tersebut dibuat Akta Pernyataan Hutang dan Surat Kuasa Menjual dan itupun Penggugat-2 yang mengurus semuanya di Notaris, sehingga disinilah sekenario Penggugat-2 yang nota benenya seorang Sarjana Hukum dirancang untuk menggunakan Akta Pernyataan Pengakuan Hutang sebelum dibuat Akta Jual Beli untuk mempertahankan hak haknya dan hal ini terbukti dengan diajukannya surat gugatan ini.

16. Bahwa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat pada posita 12 adalah **tidak benar**, karena mana mungkin Tergugat-1 yang nota benenya seorang perempuan tua ( sekarang 67 tahun ) yang terus menerus melakukan penekanan dan pengancaman pada seorang laki laki yang mengerti hukum ?.

17. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada posita No. 13 adalah tidak benar dan akan Tergugat-1 buktikan di persidangan.





18. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada posita No. 14 dan 15 adalah tidak berdasar dan karenanya haruslah ditolak atau dikesampingkan.

19. Bahwa menanggapi dalil Para Penggugat pada posita nomor : 16 dan 17 haruslah ditolak atau dikesampingkan dikarenakan tidak berdasar.

**DALAM REKONPENSİ.**

1. Bahwa dalam gugatan rekonpensi ini, Tergugat-1 (dalam konpensi) menjadi Penggugat Rekonpensi, sedangkan Para Penggugat (dalam konpensi) menjadi Para Tergugat Rekonpensi.

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat agar segala apa yang telah terurai Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara (dalam konpensi), mohon dianggap telah terurai dan tertulis ulang serta menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam Rekonpensi ini.

3. Bahwa sebagaimana yang Penggugat Rekonpensi uraikan diatas bahwa Penggugat Rekonpensi membeli Tanah dan Rumah Sengketa sudah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga secara yuridis Jual Beli atas ketiga Obyek Sengketa tersebut haruslah dianggap sah. Demikian pula prosedur balik nama dari penjual ke atas nama pembeli yakni Penggugat Rekonpensi sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya itu haruslah dipandang sah menurut hukum.

4. Bahwa untuk menghindari kerugian bagi Penggugat Rekonpensi serta rasa kuatir yang beralasan jika atas ketiga Obyek Sengketa dialihkan, disewakan atau dipindah tangankan oleh Para Penggugat, maka tidaklah berlebihan jika Para Penggugat Rekonpensi meminta meletakkan sita jaminan atas ketiga Obyek Sengketa.

5. Bahwa oleh karena Jual Beli atas ketiga Obyek Sengketa tersebut sah menurut hukum dan untuk memperoleh kepastian hukum bagi Penggugat Rekonpensi, selaku Pembeli, maka melalui putusan pengadilan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, Para Tergugat Rekonpensi haruslah dihukum untuk mengosongkan ketiga Obyek Sengketa tersebut dan setelah kosong diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat Rekonpensi tanpa syarat apapun jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib.

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka **Tergugat-1 Dalam Kompensi atau Penggugat Dalam Rekonpensi** memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **Tergugat-1**
2. Menyatakan **Pengadilan Negeri Probolinggo tidak berwenang mengadili perkara ini, atau setidaknya :**
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONPENSI.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Jual Beli antara Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi atas ketiga Obyek Sengketa tersebut adalah sah **MENURUT HUKUM.**
3. Menyatakan menurut hukum bahwa balik nama atas ketiga Obyek Sengketa sebagaimana yang tersebut pada SHM. No. 558 / Kel. Jati, atas nama : Penggugat-1, SHM. No. 921 / Kel. Wiroborang atas nama Penggugat-2 dan SHM. No. 1935 / Kel. Wiroborang atas nama Penggugat-2 ke atas nama : HENRIYANI SETYOBUDI (Penggugat Rekonpensi) adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas ketiga Obyek Sengketa.
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk segera mengosongkan atas ketiga Obyek Sengketa masing masing sebagaimana yang tersebut dalam gugatan Para Penggugat pada posita No. 4a, 4b, dan 4c, dari segala hunian dan selanjutnya menyerahkan ketiga Obyek Sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonpensi tanpa syarat apapun jika perlu dengan bantuan polisi.

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.**

Halaman 25 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor **25/Pdt.G/2020/PN Pbl**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

Jika Majelis Hakim berpendapat lain selaku Pembeli yang beritikad baik mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas surat Gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban tertulis tertanggal 29 September 2020 yang mengajukan hal-hal sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

1. Surat gugat Penggugat yang diajukan dibawah register Perkara Perdata No. 25/Pdt.G/2020/PN.Pbl adalah kabur (*obscur libel*), karena:

- Tersurat dengan jelas dalam perihal surat gugat *a quo* adalah **Perbuatan Melawan Hukum**.

- Akan tetapi, dalam posita surat gugat, Penggugat tidak menguraikan dengan cermat perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II, surat gugat yang sedemikian adalah surat gugat yang tidak jelas / kabur (*obscur libel*), andai kata benar (*quod non*) Penggugat harusnya menguraikan dengan jelas, dengan cermat, serta lengkap dalam Posita surat gugatnya tentang perbuatan melawan hukum sehingga menuntut ganti rugi sejumlah uang terhadap Tergugat II;

Namun hal itu tidak dilakukan oleh Penggugat dalam surat gugatnya, semata-mata dalam surat gugatnya hanyalah persoalan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat I, yang tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.

2. Berdasarkan uraian sebagaimana disebut diatas surat gugat yang sedemikian dikualifikasikan sebagai surat gugat yang kabur (*obscur libel*) karena disusun tidak cermat, dan tidak jelas, sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaad*).

### DALAM POKOK PERKARA

3. Bahwa, terhadap hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap berlaku dan terulang kembali dalam pokok perkara ini.

Halaman 26 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl

#### Disclaimer

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



4. Bahwa, terhadap hal-hal yang tidak diakui dengan tegas kebenarannya, mohon dianggap sebagai penolakan dengan tegas dari Tergugat II, melalui kuasa-kuasanya.

5. Bahwa, Tergugat II hanya menjawab dan/atau menanggapi dalil-dalil gugatan yang ada hubungannya dengan Tergugat II;

Sedangkan terhadap dalil-dalil gugatan yang tidak berhubungan dengan Tergugat II, tidak dijawab dan/atau ditanggapi Tergugat II karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.

6. Bahwa, Tergugat II melalui kuasa-kuasanya menolak dengan tegas dalil gugat penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II melalui kuasa-kuasanya.

7. Bahwa, Tergugat II melalui kuasa-kuasanya tidak tahu manahu dalil gugatan Penggugat Posita I dan Posita II, karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.

8. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat Posita ke.3 (tiga) dan Posita ke.4 (empat) Tergugat II melalui kuasa-kuasanya menolak dengan tegas karena sebagai berikut :

8.1. Tergugat II tidak tahu manahu hubungan hutang piutang antara para Penggugat dengan Tergugat I, karena hal tersebut adalah urusan antar mereka (Para Penggugat dengan Tergugat I) sehingga tidak ada relevansinya dengan Tergugat II;

8.2. Bahwa, mohon dicatat sebagai pengakuan dimuka Persidangan, sehingga tanpa perlu dibuktikan telah terbukti kebenarannya (vide pasal 174 HIR jo 176 HIR jo 1923 KUHPPerdata), bahwa para Penggugat datang sendiri menghadap kekantor Tergugat II tanpa pengaruh dari Tergugat II;

8.3. Bahwa, para Penggugat yang hadir di kantor Tergugat II adalah tergolong sudah dewasa, serta cakap, bahkan Penggugat II berlatar pendidikan Sarjana Hukum sehingga para Penggugat tergolong cakap untuk melakukan perbuatan hukum;

Bahwa, para Penggugat mengutarakan maksudnya membuat pernyataan hutang atas sejumlah uang yang dapat dihitung nilainya, sehingga tidak ada halangan untuk dibuatkan aktanya (vide 1320 KUHPPerdata);



- 8.4. Bahwa, Tergugat II telah membacakan dan menjelaskan akta pernyataan hutang dan kuasa menjual yang menjadi satu kesatuan sebelum ditandatangani oleh para Penggugat;
- 8.5. Bahwa, setelah para Penggugat telah mengerti akta pernyataan hutang yang akan ditandatangani, barulah para Penggugat menandatangani akta pernyataan hutang dihadapan para saksi-saksi.
9. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat Posita ke.5 (lima) dan Posita ke.6 (enam) Penggugat II melalui kuasa-kuasanya tidak menanggapi karena hal tersebut adalah urusan para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.
10. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat Posita ke.7 (tujuh) Tergugat II melalui kuasa-kuasanya hendak menjelaskan sebagai berikut :
- 10.1. Bahwa, kuasa akta menjual yang ditandatangani oleh Para Penggugat berkaitan erat dengan akta pernyataan hutang yang juga telah ditandatanganinya oleh para Penggugat, baik akta pernyataan hutang maupun akta kuasa menjual telah dibacakan dan dijelaskan oleh Tergugat II kepada para Penggugat dan saksi-saksi, setelah para Penggugat menyatakan jelas dan mengerti maksud dan tujuan akta pernyataan hutang dan akta kuasa menjual, barulah para Penggugat menandatangani;
- 10.2. Bahwa, sebenarnya resiko menandatangani akta pernyataan hutang dan akta kuasa menjual, seharusnya sudah dipikirkan sebelum para Penggugat menandatangani akta pernyataan hutang dan akta kuasa jual tersebut.
11. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat Posita ke.8 (delapan), adalah resiko para Penggugat dan urusan Tergugat I kenapa dijual kepada dirinya sendiri (Tergugat I), sehingga tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.
12. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat Posita ke.9 (sembilan) Tergugat II melalui kuasanya menjelaskan sebagai berikut :
- Bahwa akta jual beli dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sah menurut Undang-Undang dan berdasarkan kewenangan yang dimilikinya serta tidak ada halangan menurut hukum dan peraturan yang menghalanginya, maka akta jual beli tersebut dibuat.





13. Bahwa, Tergugat II melalui kuasa kuasanya tidak mengomentari dalil gugatan Penggugat Posita ke.10 (sepuluh) karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.
14. Bahwa, ditolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Posita ke.11 (sebelas), karena akta pernyataan hutang, akta kuasa jual, dan akta jual beli telah dibuat dan ditandatangani menurut hukum, serta tidak ada peraturan perundang-undangan yang dikesampingkan, maka adalah layak apabila dalil gugatan Penggugat Posita ke.11 (sebelas) dikesampingkan.
15. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat Posita ke.12 (dua belas) dan Posita ke.13 (tiga belas), adalah hak para Penggugat yang berkehandak mau beritikad baik, akan tetapi kehendak itikad baik harus diwujudkan dengan tindakan tidak cukup hanya dengan kehendak, apabila para Penggugat telah memenuhi kewajiban-kewajiban maka dipersilahkan membuktikan dalil gugatannya tersebut (vide pasal 1865 KUHPdata).
16. Bahwa, akta jual beli dibuat dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan akta pernyataan hutang yang dibuat dihadapan Notaris oleh para Penggugat yang :
- a. Para Penggugat telah dewasa serta cakap menurut hukum, lebih-lebih Penggugat II adalah berlatar belakang pendidikan sarjana hukum;
  - b. Yang diperjanjikan adalah uang rupiah yang adalah uang yang berlaku dinegara Republik Indonesia, sehingga sah untuk diperjanjikan;
  - c. Jumlah uangnya juga tertentu;
  - d. Akta pernyataan hutang telah dibacakan dan dijelaskan oleh Tergugat II selaku Notaris;
  - e. Setelah dibacakan dan dijelaskan oleh Tergugat II selaku Notaris, para Penggugat baru menandatangani;
- Dari uraian tersebut akta pernyataan hutang dan akta jual beli telah sah dibuat menurut hukum dan berlaku mengikat bagi para Penggugat dan Tergugat I, karena telah memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian (vide 1320 KUHPdata);
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat Posita ke.14 (empat belas) patut untuk dikesampingkan.



17. Bahwa, kantor Tergugat II terbuka untuk umum, termasuk untuk para Penggugat atau Tergugat I yang mau datang ke kantor Tergugat II untuk mengadakan suatu perjanjian;

Bahwa tempat Tergugat II membuat dan menandatangani akta pernyataan hutang berdingding kaca sehingga bisa dilihat oleh siapapun apa yang dilakukan oleh Tergugat II dan para Penggugat yang berada didalamnya, serta pintu yang tidak terkunci, sehingga para Penggugat bisa langsung keluar sebelum menandatangani akta pernyataan hutang, akta kuasa menjual, dan akta jual beli, setelah berfikir tentang resiko yang akan dihadapinya;

Bahwa disamping uraian tersebut diatas pembuatan, dan penandatanganan pernyataan hutang terekam jelas dalam kamera baik rekam CCTV maupun rekam video serta rekam gambar (foto) pada saat penandatanganan akta pernyataan hutang.

18. Bahwa, adalah rangkaian kata-kata manis dalil gugatan Penggugat Posita ke.15 (lima belas) dari para Penggugat, karena para Penggugat tidak menjelaskan dengan jelas, dengan cermat, dengan lengkap, tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, sehingga, dalil gugatan Penggugat tersebut patut untuk tidak dipertimbangkan.

19. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat Posita ke.16 (enam belas) dan Posita ke.17 (tujuh belas) Tergugat II melalui kuasa-kuasanya tidak menanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat II melalui kuasa-kuasanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat pertama, memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR**

**A. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan para Penggugat adalah kabur (*obscur libel*), karena disusun dengan tidak jelas, dan tidak cermat;
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaad*).

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;



- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

**SUBSIDAIR**

Mohon putusan lain berdasarkan hukum dan keadilan.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari para Tergugat tersebut, para Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik pada tanggal 06 Oktober 2020, serta Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik secara elektronik pada tanggal 13 Oktober 2020, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut selengkapannya seperti termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu rangkaian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi dan jawaban Tergugat I yang pada pokoknya mengenai eksepsi absolut bahwa Pengadilan Negeri Probolinggo tidak berwenang mengadili perkara aquo dan yang berhak adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan telah diputus oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menolak eksepsi Tergugat I tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

1. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo Nomor: 18/Pdt.G/2016/PN.Pbl., selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 558 No. 558 gambar situasi Nomor: 830/GS tahun 1986, selanjutnya tanda P-2;
3. Fotokopi Turunan Akta tanggal 22 Agustus 2014 Nomor 24 Hal Pernyataan dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah Justina Judywati Sutandi, SH, selanjutnya diberi tanda P-3;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Turunan Akta tanggal 22 Agustus 2014 Nomor 25 Hal Kuasa Menjual dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah Justina Judywati Sutandi, SH., selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi pendaftaran pertama di Sertifikat Hak Milik No.921, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Tulisan tangan yang berisi tulisan : Surat pernyataan tanggal 22-8-2014 no.26 kuasa menjual tgl.22-8-2014, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik no.1935 selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Ijin mendirikan bangunan Nomor 470/22/425.501/2011 dari camat mayangan, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Turunan ke -2 Akta Pernyataan dan Perjanjian Pengakuan Hutang tanggal 11 oktober 2014 nomor 10 dari notaris I NYOMAN AGUS PRADNYANA, SH., selanjutnya tanda P-9;
10. Fotokopi Turunan ke -2 Akta Kuasa Menjual tanggal 10 oktober 2014 nomor 11 dari notaris I NYOMAN AGUS PRADNYANA, SH., selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Tulisan tangan dari Tergugat I mengenai jumlah hutang dan cicilan Para Penggugat, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi SPPT rumah di jalan Wahito No.2 Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Nota Pembelian token listrik di rumah di jalan Wahito No.2 Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P-14;
14. Fotokopi Foto toko alat tulis kantor di jalan Wahito No.2, selanjutnya diberi tanda P-15;
15. Fotokopi foto Alat tulis kantor, selanjutnya diberi tanda P-16;
16. Fotokopi Surat Perjanjian antara Ery Sudartik dengan Hasan, selanjutnya diberi tanda P-17;
17. Fotokopi Kwitansi dari Faizi Endarto alias Hasan, selanjutnya diberi tanda P-18;
18. Fotokopi Kwitansi dari Faizi Endarto (Hasan), selanjutnya diberi tanda P-19;
19. Fotokopi Kwitansi dari Faizi Endarto (Hasan), selanjutnya diberi tanda P-20;

Halaman 32 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi SPPT rumah Jl. Abd. Rahman 14, selanjutnya diberi tanda P-21;
21. Fotokopi SPPT rumah Wiroborang Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P-22;
22. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 141/2014 dari PPAT Justina Judywati Sutandi, SH., selanjutnya diberi tanda P-23;
23. Fotokopi Letter C no.156, selanjutnya diberi tanda P-24;
24. Fotokopi Akta Hibah No. / /19, selanjutnya diberi tanda P-25;
25. Fotokopi Struk Pembelian Listrik Prabayar atas nama Eri Sudarti, selanjutnya diberi tanda P-26;
26. Fotokopi Struk pembayaran tagihan listrik atas nama Eri Sudarti, selanjutnya diberi tanda P-27;
27. Fotokopi Bukti pembayaran rekening air atas nama Eri Sudarti, selanjutnya diberi tanda P-28;
28. Fotokopi gambar denah rumah, selanjutnya diberi tanda P-29;
29. Fotokopi Struk pembayaran beli alat bangunan, selanjutnya diberi tanda P-30;
30. Fotokopi foto gambar bangunan rumah yang sedang dalam pembangunan, selanjutnya diberi tanda P-31;
31. Fotokopi foto gambar bangunan rumah yang sedang dalam pembangunan di jalan serma Abd Rahman, selanjutnya diberi tanda P-32;
32. Fotokopi foto meteran dan kabel listrik, selanjutnya diberi tanda P-33;
33. Fotokopi Token prepaid dari PLN, selanjutnya diberi tanda P-34;
34. Fotokopi Jawaban surat Somasi dari PPAT Justina Judywati Sutandi, SH., selanjutnya diberi tanda P-35;
35. Fotokopi foto gambar seseorang menggembok rumah, selanjutnya diberi tanda P-36;
36. Fotokopi foto pengrusakan handle pintu dan pemasangan banner rumah dijual, selanjutnya diberi tanda P-37;
37. Fotokopi Surat ijin usaha perdagangan (SIUP) kecil atas nama perusahaan Sumber Rejeki toko, selanjutnya diberi tanda P-39;
38. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Perorangan Sumber Rejeki Toko, selanjutnya diberi tanda P-40;

Halaman 33 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl

#### Disclaimer

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





39. Fotokopi Akta Cerai nomor : 0285/AC/2018/PA.Prob antara Ita hartatik dengan Faizi Endarta, selanjutnya diberi tanda P-41;
40. Fotokopi Bukti pembayaran rekening air minum atas nama Faizi Endarta selanjutnya diberi tanda P-42;
41. Fotokopi screnshoot dari Whatsapp, selanjutnya diberi tanda P-43;
42. Fotokopi screnshoot dari Whatsapp, selanjutnya diberi tanda P-44;
43. Fotokopi foto pemeliharaan rumah di jalan Serma Abdurahman Kelurahan Wiroborang Kecamatan Mayangan, selanjutnya diberi tanda P-45;
44. Fotokopi foto pengecatan rumah di jalan Serma Abdurahman Kelurahan Wiroborang Kecamatan Mayangan, selanjutnya diberi tanda P-46;
45. Fotocopy foto penggembakan pagar rumah di jalan Serma Abdurahman Kelurahan Wiroborang Kecamatan Mayangan, selanjutnya diberi tanda P-47;
46. Fotokopi foto status whatsapp, selanjutnya diberi tanda P-48;
47. Fotokopi surat tentang pengosongan rumah ke 1 dari Henriani Setyabudi, selanjutnya diberi tanda P-49;
48. Fotokopi surat tentang pengosongan rumah ke 2 dari Henriani Setyabudi, selanjutnya diberi tanda P-50;
49. Fotokopi tanda tangan atas nama Bpk Faizi Endarto, selanjutnya diberi tanda P-51;
50. Fotokopi kwitansi dari hasan, selanjutnya diberi tanda P-52;
51. Fotokopi Surat keterangan Kematian atas nama Dewi Surtiningrum, selanjutnya diberi tanda P-53;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata telah cocok, kecuali bukti P-5, P-7, P-8, P-11 P-17, P-23, P-24, P-26, P-29, P-34, berupa fotokopi dari fotokopi P-15 P-16, P-31, P-32 P-33, P-36, P-37, P-45, P-46, P-47, P-48 dan P-51 berupa fotokopi dari foto P-43, P-44 berupa fotokopi dari screnshoot, dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, sedangkan bukti bertanda P-13 dan P-38 ditarik kembali oleh Kuasa Para Penggugat tidak digunakan sebagai bukti;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat juga mengajukan bukti saksi yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **SUPRIATINGSIH**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, namun saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah mengenai hutang piutang.
- Bahwa saksi dahulu pernah bekerja sebagai pembantu di rumah Bu Supiani sejak tahun 2014 sampai tahun 2019, saat itu Bu Supiani buka toko dan kondisi jualannya banyak di rumah.
- Bahwa saksi tahu Bu Supiani Pak Djamroni dan Faizi Endarta alias Hasan mempunyai hutang, namun saksi tidak tahu namanya yang saksi tahu ada orang cina berbadan gemuk sering menagih hutang dan marah marah.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah hutang Bu Supiani, Pak Djamroni dan Faizi Endarta alias Hasan kepada orang yang menagih hutang tersebut.
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Supiani, Faizi Endarta alias hasan dan Djamroni mereka bertiga satu keluarga Faizi Endarta alias hasan adalah anak supiani dan Djamroni.
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mempunyai hutang dari ketiga orang tersebut.
- Bahwa seingat saksi bekerja sejak tahun 2014 sampai dengan 2019, dan kejadian penagihan hutang tersebut sekitar awal tahun 2015 dan ditagih sebanyak 3 kali.
- Bahwa saat itu yang menagih membawa teman tetapi saksi juga tidak tahu namanya dan memanggil mangil nama Pak Roni tetapi pak roni tidak menjawab saat itu saksi tanyakan ke Pak Roni dan pak roni bilang masalah hutang, yang nagih berumur sekitar 40 tahun sampai dengan 50 tahun.
- Bahwa saksi tidak tahu Djamroni mempunyai hutang banyak karena pak Roni tidak pernah cerita.
- Bahwa setahu saksi saat menagih tersebut tidak langsung dibayar saat itu.
- Bahwa selama saksi bekerja di tempat Bu Supiani saksi tidak tahu apa sudah ada hutangnya yang dibayar atau belum.
- Bahwa saat itu orang yang menagih hutang tidak masuk kedalam rumah hanya memanggil mangil didepan pintu saja.
- Bahwa setahu saksi, faizi Endarta alias hasan tidak bekerja dan toko yang saksi ceritakan adalah milik Bu Supiani.

Halaman 35 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor **25/Pdt.G/2020/PN Pbl**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat ditagih Pak Roni tidak menjawab dan tidak menemuinya;

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan mengomentari dalam kesimpulan;

2. Saksi **TONI WIJAYA**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, namun saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah mengenai akta hutang piutang P.Hasan.
- Bahwa setahu saksi hutangnya Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah).
- Bahwa saksi tahu mengenai hutang piutang tersebut karena saksi diajak sama P.Hasan ke Notaris Justina Judywati Sutandi tahun 2020 untuk mengetahui tentang hutang Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) untuk membangun rumah/kos kosan namun saksi tidak tahu kapan kos-kosan tersebut dibangun.
- Bahwa saksi diajak P.Hasan ke Notaris Justina Judywati Sutandi dalam rangka menemani P.Hasan tentang tanda tangan pengakuan Hutang.
- Bahwa setahu saksi hutangnya P Hasan tersebut kepada Swani total Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) dan kapan hutangnya saksi tidak tahu.
- Bahwa kos-kosan tersebut Hasan bilang beli seharga Rp 420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah) yang saat itu ada bangunan kecil didepan dan katanya dibayar lunas.
- Bahwa Hasan cerita kepada saksi kalau mempunyai hutang sejumlah Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) dengan jaminan 3 (tiga) rumah yaitu sertifikat Rumah di kelurahan Jati, Randu pangger dan dikelurahan Wiroborang dan setahu saksi hutang tersebut belum dibayar.
- Bahwa setahu saksi para penggugat sekarang tinggal di Jalan Wahito Kelurahan jati Kecamatan mayangan Kota Probolinggo.
- Bahwa pada saat itu saksi tidak ketemu Notaris Justina Judywati sutandi saksi hanya bertemu karyawannya dan saat itu sedang minta akta piutang.
- Bahwa setahu saksi saat itu tidak ada terjadi akta jual beli.

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor **25/Pdt.G/2020/PN Pbl**

#### Disclaimer

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



Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan mengomentari dalam kesimpulan;

**3. Saksi ISMIATI**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, namun saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.
- Bahwa yang saksi ketahui tentang perkara ini adalah masalah hutang P.Hasan kepada siapa hutang tersebut saksi tidak tahu.
- Bahwa saksi bekerja dipasar berjualan, saksi tahu kalau pak Hasan punya hutang tersebut saksi tahu dari cerita orang-orang saat dipasar dan kemudian saksi konfirmasi ke Hasan langsung.
- Bahwa pada saat itu saksi bertanya kepada Hasan lalu Hasan cerita kalau punya hutang Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan diangsur 5 (lima) kali angsuran ditambah bunga.
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Para Penggugat berdekatan, rumah saksi berada didepan rumah Supiani.
- Bahwa dahulu didepan rumah Supiani ada tokonya jual buku dan alat tulis kantor sekarang sudah tutup.
- Bahwa saksi tahu ada jaminannya para penggugat saat hutang yaitu 3 (tiga) sertifikat.
- Bahwa Hasan sendiri yang cerita kepada saksi kalau hutangnya tersebut telah diangsur tetapi mengenai nominalnya angsuran saksi tidak tahu.
- Bahwa saksi tidak melihat secara langsung Hasan sudah mengangsur hutang tersebut saksi hanya tahu dari cerita Hasan.

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan mengomentari dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi-saksi tersebut untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Para Penggugat telah mengajukan saksi ahli dalam perkara ini yaitu :

**1. Saksi ahli Dr. GHANSHAM ANAND, SH., M.Kn** yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Faizi Endarta, SH., namun saksi tidak kenal dengan Para Penggugat lainnya, saksi juga tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.
- Bahwa dalam perkara ini saksi akan menerangkan mengenai hutang piutang yang menjadi jual beli.
- Bahwa riwayat pendidikan ahli adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TK Taman Seroja Surabaya 1988 – 1989
- SD Negeri 4 Palu 1991 – 1997
- SMP Negeri 3 Palu 1997 – 1999
- SMA Negeri Palu 4 Palu 1999 – 2001
- S1 FH Universitas Tadulako Palu 2001 – 2005
- S2 Megister Kenotariatan FH Universitas Airlangga Surabaya 2006 -2008
- S3 Doktor Ilmu Hukum FH Universitas Airlangga Surabaya 2009 – 2013;
- Bahwa Ahli saat ini Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang;
- Bahwa pengakuan hutang tidak dibenarkan apabila debitor terjadi wanprestasi, tidak dibenarkan sebagai jaminan adanya konstruksi hukum yang berbeda yaitu apabila alasan itu sebagai jaminan maka tentunya yang dibuat bukan kuasa menjual tentunya tetapi yang dibuat adalah sebagai jaminan apakah jaminan perorangan ataupun jaminan kebenaran pada dasarnya apabila terjadi hutang piutang tidak dibenarkan;
- Bahwa berdasarkan Pasal 224HIR akta pengakuan hutang tidak bisa dilakukan, tidak lain batal demi Hukum dan tidak bisa disertakan eksekusi atau pengakuan hutang tidak bisa dicampur dengan perbuatan lain dan jawabannya tidak boleh;
- Bahwa Itikat baik adalah kehendak keinginan yang berdasarkan perbuatan yang baik artinya kalau perbuatan ini dilarang oleh perundang undangan itikat baik tidak bekerja dengan benar;
- Bahwa logikanya kesepakatan para pihak antara penjual dan pembeli yaitu tergantung penawaran karena pembeli tidak mau menerima dan tidak ada satu perbuatan tersebut dan kalau diterima harus dipandang suatu perbuatan;

Halaman 38 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl





- Bahwa kalau akta pengakuan hutang tidak dapat digabungkan dengan Akta Kuasa Menjual tidak bisa, kalau terjadi akta jual beli tanpa adanya hutang piutang adalah sah;
- Bahwa obyek bila dijaminan di Bank tidak dapat dijadikan akta jual beli, Notaris hanya membuat perjanjian perikatan jual beli dengan syarat-syarat akta perikatan jual beli terpenuhi misalnya sertifikat sudah keluar dari Bank dan Notaris wajib melakukan pengikatan akta;
- Bahwa apabila akta yang dibuat oleh Notaris tersebut batal demi hukum maka tetap PPAT dan Notaris yang bertanggung jawab karena perbuatan tidak akan terjadi bila PPAT dan Notaris menjalankan fungsinya dengan baik.
- Bahwa yang berkaitan dengan akta pengakuan hutang atas obyek jual beli tanah atas yang dibalik nama terpenuhi atas sepengetahuan dan persetujuan debitor yaitu akta yang batal demi Hukum;
- Bahwa apabila Akta jual beli yang kondisinya sudah tidak didasarkan hutang piutang sebelumnya maka akta jual beli tersebut sah;

Atas keterangan saksi ahli tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan mengomentari dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mengajukan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Pernyataan dan Perjanjian Pengakuan Hutang Tanggal 11 Oktober 2014 No.10 dari Notaris I NYOMAN AGUS PRADNYANA, SH, selanjutnya diberi tanda T1-1;
2. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Tanggal 11 Oktober 2014 No.11 dari Notaris I NYOMAN AGUS PRADNYANA, SH, selanjutnya diberi tanda T1-2;
3. Fotokopi Akta Pernyataan dan Perjanjian Pengakuan Hutang Turunan ke-3 Tanggal 11 Oktober 2014 No.10 dari Notaris I NYOMAN AGUS PRADNYANA, SH., selanjutnya diberi tanda T1-3;
4. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Turunan Ke-3 Tanggal 11 Oktober 2014 No.11 dari Notaris I NYOMAN AGUS PRADNYANA, SH., selanjutnya diberi tanda T1-4;
5. Fotokopi Akta jual beli Nomor 46/2015 dari PPAT JUSTINA JUDYWATI SUTANDI, SH., selanjutnya diberi tanda T1-5;



6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.921 Kecamatan Mayangan Kelurahan Wiroborang, selanjutnya diberi tanda T1-6;
7. Fotokopi Akta jual beli Nomor 28/2016 dari PPAT JUSTINA JUDYWATI SUTANDI, SH., selanjutnya diberi tanda T1-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.558 Kecamatan Mayangan Kelurahan Jati, selanjutnya diberi tanda T1-8;
9. Fotokopi Akta jual beli Nomor 29/2016 dari PPAT JUSTINA JUDYWATI SUTANDI, SH., selanjutnya diberi tanda T1-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1935 Kecamatan Mayangan Kelurahan Wiroborang, selanjutnya diberi tanda T1-10;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti T1-1 dan T1-2, fotokopi dari fotokopi, dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, sedangkan bukti bertanda T1-7 ditarik kembali oleh Kuasa Tergugat tidak digunakan sebagai bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya selain mengajukan bukti surat Tergugat I mengajukan saksi yang telah didengar keterangannya yaitu :

1. Saksi **SIANG LIANG TJIE**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, saksi kenal dengan Tergugat I dan tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.
  - Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah terkait hubungan saksi dengan tergugat 1 Henriani Setyobudi alias Swani yang menurut saksi merupakan orang yang baik dan jujur dalam hal pembayaran apapun juga.
  - Bahwa yang saksi tahu tergugat 1 Henriani Setyobudi alias Swani adalah orang yang baik hatinya dan Henriani Setyobudi alias Swani digugat dipengadilan negeri probolinggo urusan jual beli rumahnya namun saksi tidak tahu dengan harga dan lokasinya dimana.
  - Bahwa saksi sudah kenal lama dengan Henriani Setyobudi alias Swani karena saksi pernah mengajar anak anaknya dirumah dan sampai sekarang masih berhubungan baik dirumah maupun kegiatan sosial di gereja.
  - Bahwa Henriani Setyobudi alias Swani pernah cerita tentang permasalahan beli rumah di jalan Hayam wuruk yang menggunakan uang



anaknya yang dititipkan kepada Henriani Setyobudi alias Swani dengan tujuan apabila nanti anaknya pulang atau kembali ke probolinggo sudah punya rumah.

- Bahwa hubungan Henriani Setyobudi alias Swani dengan anaknya sekarang baik baik saja walaupun setahu saksi anak-anaknya marah ke mamanya.
- Bahwa mengenai pembelian rumah ini saksi tidak tahu secara langsung namun hanya diberi tahu Henriani Setyobudi alias Swani.
- Bahwa saksi tidak pernah tahu Henriani Setyobudi alias Swani meminjamkan uang dengan ada bunganya.

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan mengomentari dalam kesimpulan;

2. Saksi **ERI SUDARTIK**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I namun saksi tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah terkait saksi telah jual beli rumah dan tanah dengan Hasan di jalan Serma Abd Rahman.
- Bahwa batas-batas rumah yang dijual sebagai berikut :
  - Utara : jalan keluarga
  - Selatan : Rumah Pak Agus
  - Timur : jalan Serma ABD Rahman
  - Barat : Rumah Bu Sri;
- Bahwa luas tanah yang dijual milik saksi seluas 138 M<sup>2</sup> sedangkan punya adik saksi seluas 59 M<sup>2</sup> dan saksi jual semua dengan harga Rp.420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah).
- Bahwa tanah yang dijual oleh saksi tersebut sudah bersertifikat kecuali yang punya luas 59 M<sup>2</sup> belum.
- Bahwa saat itu harga yang disepakati Rp.420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah) masih dibayar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan sisa Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) belum dilunasi sampai sekarang padahal uang yang Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut sudah saksi serahkan ke anak saksi semua.
- Bahwa pada saat jual beli saksi diajak tanda tangan dinotaris sama Hasan didaerah jagalan Kota Probolinggo.
- Bahwa waktu jual beli apa ada buktinya uangnya tertulis Rp.101.000.000,00 (seratus satu juta rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat saksi tanda tangan di Notaris tidak ada dijelaskan apa-apa terlebih dahulu.
- Bahwa waktu ke notaris saksi tidak bilang kalau belum dibayar dan saksi tidak tahu mengenai akta jual beli.
- Bahwa saksi tahu kalau tanah tersebut sudah dijual ke orang lain dari cerita tacik yang beli rumah tersebut namanya saksi lupa.

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan mengomentari dalam kesimpulan;

**3. Saksi HARIYADI WIDODO**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, saksi kenal dengan Tergugat I dan tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah terkait rumah di jalan hayam wuruk, saksi disuruh mengantar surat oleh bu swani ke Hasan.
- Bahwa sebelum saksi mengantar surat ke Hasan waktu itu saksi bertanya ke bu swani tentang isinya yaitu surat untuk segera mengambil barang.
- Bahwa selain diantar ke Hasan surat tersebut juga diantar ke Babinsa Polsek Mayangan.
- Bahwa saksi tidak menanyakan pada saat disuruh atau dimintai tolong oleh Bu Swani untuk mengantar surat tersebut tetapi saat bu Swani digugat saksi baru mengerti.
- Bahwa saksi menempati rumah Bu Swani sejak bulan April tahun 2020 dan Bu Swani menawarkan ke saksi tanpa diminta uang sewa alias gratis.
- Bahwa Bu Swani sebelumnya tidak pernah bercerita tentang hutang piutang.
- Bahwa saksi mengantar surat tersebut kepada hasan sebanyak 3 (tiga) kali.

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II menyatakan akan mengomentari dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mengajukan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Jual Beli nomor 46/2015 dari Notaris Justina Judywati Sutandi SH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-1;



Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, dan bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan walaupun untuk itu haknya telah ditawarkan kepadanya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat ke objek perkara pada hari Jumat tanggal 11 Desember 2020 yang dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II untuk obyek 1 dikelurahan Jati Kecamatan mayangan kota probolinggo dengan didampingi Lurah Jati Ibu Endah Dwi yaitu :

- Kuasa Penggugat menerangkan luas 135 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :

Utara : jalan Wahito

Selatan : Perumahan Hayam wuruk Residence

Barat : Tanah Reni setyowati

Timur : tanah Pak andika

Yang menguasai Para Penggugat.

- Kuasa Tergugat I menyatakan luas dan batas-batas sama dengan gugatan, dan yang menguasai Penggugat 1 dan Penggugat 3.

- Kuasa Tergugat II menyatakan bahwa batas-batas dan luas sama dengan gugatan obyek I tetapi yang menguasai tidak tahu.

Selanjutnya Majelis Hakim dan Kuasa Penggugat, Kuasa tergugat I, Kuasa tergugat II memeriksa obyek 2 di Kelurahan Wiroborang Kecamatan Mayangan, dan hasilnya yaitu :

- Menurut Kuasa Para Penggugat luas tanah 138 M2 dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Keluarga

Selatan : tanah Pak Abu sadeli

Barat : tanah Dewi Surti Untari

Timur : Jalan serma Abdurahman

Yang menguasai tidak ada rumah tersebut kosong.

- Menurut Kuasa Tergugat I rumah seluruhnya ditawarkan semua ke Tergugat I bila dilihat dari sertifikat yang menguasai Tergugat I tetapi tidak ditempati batas-batas :

Utara : jalan Keluarga





Selatan : Tanah Pak Abu Sadali

Barat : tanah milik Tergugat I (Henriani Setyo Budi alias Swani)

Timur : Jalan serma Abdurahman

Kuasa Tergugat II menerangkan tidak tahu.

Selanjutnya Majelis Hakim dan Kuasa Penggugat, Kuasa tergugat I, Kuasa tergugat II memeriksa obyek 3 di Kelurahan Wiroborang Kecamatan Mayangan dengan hasil :

- Menurut Kuasa Para Penggugat luas tanah 121 M2 dengan batas – batas :

Utara : tanah pak Suwes

Selatan : tanah Pak Muzayin

Barat : Jalan desa

Timur : Tanah Retno Oktaviana

Yang menguasai tidak ada rumah tersebut kosong.

- Kuasa Tergugat I menerangkan luas tanah dan batas-batasnya sama, dan rumah dalam keadaan kosong.

- Kuasa tergugat II menerangkan luas tanah dan batas-batasnya sama, dan rumah yang menguasai Tergugat II tidak tahu.

- Rumah dalam keadaan digembok dan dikunci Kuasa Para Penggugat menerangkan bahwa yang gembok dan mengunci Tergugat I sedangkan menurut Kuasa Tergugat I yang mengunci pintu adalah Babinsa di Kelurahan tersebut.

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 15 Februari 2021, kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis yang mana kesimpulan Penggugat dan Tergugat tersebut selengkapny telah termuat dalam Berita Acara sidang perkara ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Para Penggugat pada saat kesulitan ekonomi dan



sangat membutuhkan dana untuk modal usaha yaitu sekitar bulan Juli tahun 2014 Para Penggugat bertemu dengan Tergugat 1. Para Penggugat berkeluh kesah kepada Tergugat 1 untuk kiranya dapat melakukan pinjaman uang, untuk dipergunakan sebagai modal usaha Para Penggugat. Atas keluhan kesah tersebut, Tergugat 1 menyetujui untuk memberikan pinjaman uang. Kemudian, Tergugat 1 mengarahkan Para Penggugat untuk segera menghadap ke notaris yaitu Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membuat perjanjian Akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Menjual. Para Penggugat karena terdesak kesulitan ekonomi dan sangat membutuhkan modal usaha tersebut, juga dikarenakan tidak ada pilihan lain akhirnya mau diajak ke notaris yaitu Tergugat 2 dan Tergugat 3, adapun dari ke-3 perjanjian hutang piutang yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2014, Penggugat 1, Penggugat 3 dengan Tergugat 1 telah melakukan suatu perikatan yakni perjanjian hutang piutang dituangkan dalam akta pernyataan hutang No. 24 dan dibuat dihadapan Tergugat 2 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 558 yang terletak di Desa Jati, Kec. Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 135 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Nyonya SUPIANI sekarang menjadi Henriani Setyobudi alias Swani dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Wahito.  
Selatan : Perumahan Hayam Wuruk Residence.  
Barat : Tanah Reni Setyowati.  
Timur : Tanah Pak Andika.

Untuk selanjutnya disebut **Obyek Jaminan 1.**

2. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2014, Penggugat 2 dengan Tergugat 1 telah melakukan suatu perikatan yakni perjanjian hutang piutang dituangkan dalam akta pernyataan hutang No. 26 dan dibuat dihadapan Tergugat 2 sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 921 terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 138 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Faizi Endarta sekarang atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Keluarga.  
Selatan : Tanah Pak Abu Sadali.  
Barat : Tanah Dewi Surti Untari.  
Timur : Jalan Serma Abdurahman.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Jaminan 2.**



3. Bahwa perjanjian hutang piutang telah ditandatangani oleh Penggugat 2 dengan Tergugat 1 tanggal 11 Oktober 2014 yang dituangkan dalam perjanjian hutang yang dicantumkan di akta pernyataan hutang No. 10 dan dibuat hadapan Tergugat 3 sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1935 yang terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo seluas 121 m<sup>2</sup> dahulu atas nama pemegang hak Faizi Endarta sekarang atas nama pemegang hak Henriani Setyobudi dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanak Pak Suwes.  
Selatan : Tanah Pak Muzayin  
Barat : Jalan Desa.  
Timur : Tanah Retno Oktaviana.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Jaminan 3**.

Bahwa atas ke- 3 (tiga) perjanjian hutang piutang sebagaimana yang diuraikan pada posita nomor 4 huruf 'a', huruf 'b' dan huruf 'c' diatas, telah dicantumkan mengenai waktu (jatuh tempo) untuk pelunasan hutang yakni selama 1 (satu) tahun. Akan tetapi, waktu yang disepakati dalam perjanjian hutang piutang selama 1 (satu) tahun belum dilewati, Tergugat 1 telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dengan memanfaatkan kondisi ekonomi dari Para Penggugat yang terpuruk dan psikologis Para Penggugat dengan cara mengalihkan hak kepemilikan ketiga obyek jaminan kepada dirinya sendiri selaku penerima kuasa menjual dan juga bertindak sebagai penjual dan sekaligus pembeli tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat. Hal ini dilakukan karena menurut Tergugat 1, Para Penggugat tidak bisa membayar hutang kepada Tergugat 1, dikarenakan kondisi ekonomi Para Penggugat mengalami keterpurukan lagi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pokoknya sebagai berikut :

**I. DALAM KONPENSI**

**- DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Mengenai  
Kewenangan Absolut.**

1. Bahwa memperhatikan isi gugatan Para Penggugat yang mendalilkan dalam posita gugatan maupun petitumnya meminta agar Akta Jual Beli No. 28 / 2016, Akta Jual Beli No. 46 / 2015 dan Akta Jual Beli No. 29 / 2016 dinyatakan Batal Demi Hukum, maka tentunya



Implikasi Hukumnya atas Akta Jual Beli yang di mintakan batal demi hukum tersebut adalah Perubahan atau Balik Nama atas ke tiga sertifikat tersebut dengan dasar Jual Beli tersebut adalah Batal Demi Hukum (Bukan dinyatakan tidak berharga lagi) sehingga untuk menyatakan Batal Demi Hukum atas perubahan / balik nama pada sertifikat adalah masuk ranah Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Probolinggo haruslah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini.

**B. EKSEPSI MENGENAI KEWENANGAN RELATIF.**

1. Bahwa memperhatikan isi / dalil gugatan Para Penggugat ternyata terdiri dari beberapa peristiwa hukum yang berbeda atas ketiga obyek yang disengketakan, dimana untuk :

a. **Obyek Jaminan 1** berupa SHM. No. 558 / Kel. Jati atas nama : SUPIANI (Penggugat-1) mendalilkan adanya peristiwa hutang piutang yang tertuang dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 24 sebesar : Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah ), sebagaimana posita gugatan No. 4.a.

b. **Obyek Jaminan 2** berupa SHM. No. 921 / Kel. Wiroborangi atas nama: FAIZI ENDARTA (Penggugat-2) mendalilkan adanya peristiwa hutang piutang yang tertuang dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 26, sebesar : Rp. 250.000.000,- sebagaimana posita gugatan No. 4.b..

c. **Obyek Jaminan 3** berupa SHM. No. 1935 / Kel. Wiroborang atas nama : FAIZI ENDARTA (Penggugat-2) mendalilkan adanya peristiwa hutang piutang yang tertuang dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 10, sebesar : Rp.150.000.000,- ( Seratus lima puluh juta rupiah ), sebagaimana posita gugatan No. 4.a.

2. Bahwa dari 3 (tiga) peristiwa hukum diatas ternyata ada perbedaan terkait kesepakatan bersama mengenai kedudukan hukum jika ada sengketa sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 24, Nomor : 26 dan Nomor : 10, dimana untuk :



a. Akta Nomor 24, tanggal 24 Agustus 2014 Pihak Penggugat-I SUPIANI dan Pihak Tergugat-1 HENRIANI SETYOBUDI telah sama sama sepakat dan tidak berubah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Probolinggo**.

b. Sedang untuk kedua akta yang lain masing masing Akta No. 26 dan Akta No. 10, masing masing tanggal 22 Agustus 2014 dan tanggal 11 Oktober 2014, Pihak Penggugat-2 FAIZI ENDARTA dan Pihak Tergugat-I HENRIANI SETYOBUDI telah sama sama sepakat dan tidak berubah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo**.

3. Bahwa dengan demikian dari ketiga peristiwa hukum hutang piutang yang didalilkan Para Penggugat tersebut, ternyata terdapat : **Satu Peristiwa Hukum yang sama sama telah sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo, sedangkan Dua Peristiwa Hukum yang lain juga telah sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo.**

4. Bahwa berdasarkan hal hal yang Tergugat-I uraikan diatas, maka jika Ketiga Peristiwa Hukum tersebut digabungkan dalam satu gugatan, maka akan mengakibatkan **kerancuan** berkaitan dengan tempat kedudukan hukum yang berbeda, yang mengakibatkan Pengadilan mana yang sebenarnya berwenang atas perkara yang diajukan Para Penggugat, apakah Pengadilan Negeri Probolinggo ataupun Pengadilan Negeri Kraksaan.

5. Bahwa disamping itu Penggabungan ketiga peristiwa hukum tersebut ternyata terdiri dari dua pihak yang berbeda kepentingan dan peristiwa hukumnya yang tentunya dilarang untuk digabungkan dikarenakan ketiga peristiwa hukum tersebut berimplikasi hukum yang berbeda khususnya terhadap kepentingan Para Tergugat.





6. Bahwa dengan demikian Penggabungan perkara yang demikian tersebut dilarang karena melanggar tata tertib hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi poin A tentang kewenangan absolut atau kewenangan mengadili dimana gugatan yang diajukan oleh para penggugat bukan kewenangan Pengadilan Negeri Probolinggo melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah diputuskan dalam Putusan Sela yang amar Putusannya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat poin A tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi poin B tentang kewenangan Relatif yaitu memperhatikan isi / dalil gugatan Para Penggugat ternyata terdiri dari beberapa peristiwa hukum yang berbeda atas ketiga obyek yang disengketakan, dimana untuk 3 (tiga) peristiwa hukum diatas ternyata ada perbedaan terkait kesepakatan bersama mengenai kedudukan hukum jika ada sengketa sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Pernyataan Hutang Nomor : 24, Nomor: 26 dan Nomor : 10, dimana untuk :

a. Akta Nomor 24, tanggal 24 Agustus 2014 Pihak Penggugat-I SUPIANI dan Pihak Tergugat-1 HENRIANI SETYOBUDI telah sama sama sepakat dan tidak berubah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Probolinggo**.

b. Sedang untuk kedua akta yang lain masing masing Akta No. 26 dan Akta No. 10, masing masing tanggal 22 Agustus 2014 dan tanggal 11 Oktober 2014, Pihak Penggugat-2 FAIZI ENDARTA dan Pihak Tergugat-I HENRIANI SETYOBUDI telah sama sama sepakat dan tidak berubah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo**.

Bahwa dari ketiga peristiwa hukum hutang piutang yang didalilkan Para Penggugat tersebut, ternyata terdapat : **Satu Peristiwa Hukum yang sama sama telah sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di**



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo, sedangkan Dua Peristiwa Hukum yang lain juga telah sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo, maka jika Ketiga Peristiwa Hukum tersebut digabungkan dalam satu gugatan, maka akan mengakibatkan **kerancuan** berkaitan dengan tempat kedudukan hukum yang berbeda, yang mengakibatkan Pengadilan mana yang sebenarnya berwenang atas perkara yang diajukan Para Penggugat, apakah Pengadilan Negeri Probolinggo ataukah Pengadilan Negeri Kraksaan.

Menimbang, bahwa atas eksepsi / keberatan Tergugat I tersebut Para Penggugat telah menjawab dalam repliknya pada poin 3 dan 4 yang pada pokoknya sebagai berikut :

3. Bahwa, mengenai eksepsi Tergugat 1 poin B dalam Eksepsi Mengenai Kewenangan Relatif adalah tidak benar dan Para Penggugat akan menanggapi sebagai berikut :

- Bahwa, apa yang disampaikan oleh Tergugat 1 dalam eksepsi mengenai kewenangan relatif adalah tidak benar. Dalam eksepsi dari Tergugat 1. Para Penggugat dalam gugatannya mempersoalkan mengenai adanya hutang piutang yang kemudian dialihkan menjadi jual beli yang mana hal itu disebut dengan "**MILIK BEDING**". Perlu Para Penggugat tegaskan bahwasannya "**MILIK BEDING**" telah dilarang sejak lama yang mana "**MILIK BEDING**" juga menjadi persoalan dalam perkara *a quo*. Hal ini juga telah ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3438 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987, memutuskan: "... Suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual-beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama **milik beding** ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat.";
- Bahwa, Para Penggugat adalah sah menurut hukum mengajukan gugatan perdata terhadap sengketa hak atas tanah objek jaminan 1, 2 dan 3 di Pengadilan Negeri Probolinggo karena hubungan antara Para Penggugat dan Tergugat 1, 2, 3 dan Turut Tergugat adalah sangat erat dan tidak terpisahkan serta terkait satu sama lain dalam pembuatan perjanjian Akta Pengakuan Hutang yang dikaitkan dengan Akta Kuasa Menjual yang



berisi klausul kuasa mutlak. Akta Jual Beli dan peralihan hak atas tanah objek jaminan 1, 2 dan 3 berdasarkan instrumen hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Menjual tersebut. Sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata. Hal ini juga diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 677 K/SIP/1972 yang berbunyi “ Menurut Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dapat dibenarkan Judex Facti menggabungkan dua / lebih gugatan perdata, sepanjang terdapat hubungan yang erat satu sama lain”.

4. Bahwa, Tergugat 1 juga mendalilkan jika gugatan ini terdiri dari peristiwa yang berbeda dengan kepentingan yang berbeda pula. Para Penggugat menegaskan sekali lagi bahwasannya gugatan dalam perkara a quo hanya fokus kepada 1 (satu) peristiwa dan kepentingan yang sama pula yakni **“MILIK BEDING”** sebagaimana yang telah diuraikan pada Nomor 3 di atas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I mengenai Kewenangan Relatif tersebut diatas, menurut Majelis Hakim bahwa dalam hal para pihak memiliki perjanjian tertentu yang telah disepakati, dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata, ada 4 syarat sahnya perjanjian yaitu :

1. Adanya kesepakatan
2. Kecakapan para pihak
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo ada 3 (tiga) perjanjian yang mengikat antara kedua belah pihak yaitu antara Para Penggugat dan Tergugat I yakni perjanjian :

1. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2014, Penggugat 1, Penggugat 3 dengan Tergugat 1 telah melakukan suatu perikatan yakni perjanjian hutang piutang dituangkan dalam akta pernyataan hutang No. 24 dan dibuat dihadapan Tergugat 2 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 558 yang terletak di Desa Jati, Kec. Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 135 m<sup>2</sup>.
2. Bahwa pada tanggal 22 Agustus 2014, Penggugat 2 dengan Tergugat 1 telah melakukan suatu perikatan yakni perjanjian hutang piutang dituangkan dalam akta pernyataan hutang No. 26 dan dibuat



dihadapan Tergugat 2 sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 921 terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo dengan luas 138 m<sup>2</sup>.

3. Bahwa perjanjian hutang piutang telah ditandatangani oleh Penggugat 2 dengan Tergugat 1 tanggal 11 Oktober 2014 yang dituangkan dalam perjanjian hutang yang dicantumkan di akta pernyataan hutang No. 10 dan dibuat hadapan Tergugat 3 sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1935 yang terletak di Kelurahan Wiroborang, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo seluas 121 m<sup>2</sup>.

Menimbang, bahwa didalam perjanjian tersebut telah dipilih tempat (domisili hukum) untuk menyelesaikan permasalahan yaitu :

1. Akta Nomor 24, tanggal 24 Agustus 2014 Pihak Penggugat-I SUPIANI dan Pihak Tergugat-1 HENRIANI SETYOBUDI telah sama-sama sepakat dan tidak berubah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Probolinggo**.

2. Sedang untuk kedua akta yang lain masing-masing Akta No. 26 dan Akta No. 10, masing-masing tanggal 22 Agustus 2014 dan tanggal 11 Oktober 2014, Pihak Penggugat-2 FAIZI ENDARTA dan Pihak Tergugat-I HENRIANI SETYOBUDI telah sama-sama sepakat dan tidak berubah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo**.

Menimbang, bahwa didalam perjanjian tersebut telah ternyata para pihak dalam perjanjian telah memilih domisili hukum masing-masing dengan demikian perjanjian ini mengikat kedua belah pihak dan harus ditaati;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan ini menggabungkan 3 (tiga) perjanjian yang berbeda dengan pemilihan domisili hukum yang berbeda pula dalam 1 (satu) gugatan, sehingga apabila terjadi sengketa dalam menjalankan isi perjanjian tersebut akan terjadi obscur penyelesaian perkara, sehingga sudah seharusnya gugatan ini dipisahkan antara penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Probolinggo dengan penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Kabupaten Probolinggo;



Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai eksepsi Tergugat I poin B tentang kewenangan relatif haruslah diterima;

**- DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi/jawaban yang diajukan oleh Tergugat I kompensi tersebut dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan, maka gugatan Para Penggugat Kompensi tentang pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**II. DALAM REKONPENSII**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi/jawaban yang diajukan oleh Tergugat I Kompensi/ Penggugat I Rekonpensi tersebut dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan, maka gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi tentang pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**III. DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima, maka Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**I. DALAM KONPENSII :**

**- DALAM EKSEPSII :**

- Menerima Eksepsi Tergugat I Kompensi/ Penggugat I Rekonpensi;

**- DALAM POKOK PERKARA :**





- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konpensasi/ Para Tergugat Rekonpensasi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**II. DALAM REKONPENSASI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**III. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI:**

- Menghukum Para Penggugat Konpensasi/ Para Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.620.000,00 (empat juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo, pada hari **Senin**, tanggal **01 Maret 2021**, oleh kami, Isnaini Imroatus Solichah, SH., sebagai Hakim Ketua, Eva Rina Sihombing, SH., MH., dan Sylvia Yudhiastika, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo Nomor 25 /Pdt.G/2020/PN Pbl tanggal 14 Juli 2020, putusan tersebut pada hari **Senin**, tanggal **15 Maret 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Isnaini Imroatus Solichah, SH., sebagai Hakim Ketua, Eva Rina Sihombing, SH., MH., dan Lucy Ariesty, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Agus Heksa Prasetya, SH., Panitera Pengganti dan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Turut Tergugat;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

EVA RINA SIHOMBING, SH.,MH.

ISNAINI IMROATUS SOLICHAH, SH.

LUCY ARIESTY, SH.

PANITERA PENGGANTI

AGUS HEKSA PRASETIJA, SH.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
2.....M		
aterai .....	:	Rp 10.000,00;
3.....R :		Rp 10.000,00;
edaksi .....		
4.....P :		Rp 50.000,00;
roses .....		
5.....P :		Rp 50.000,00;
NBP .....		
6.....P :		Rp 2.010.000,00;
anggilan .....		
7.....P :		Rp 2.400.000,00;
emeriksaan setempat .....		
8. Sumpah .....	:	Rp 60.000,00;
Jumlah .....	:	Rp 4.620.000,00;

(empat juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)