



**PUTUSAN**

**Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Khairiyah**, berkedudukan di KOMP.PERMATA HIJAU BLOK B NO.03 RT.011 RW.003 SUNGAI ULIN, KEC.BANJARBARU UTARA KOTA BANJARBARU KALIMANTAN SELATAN, Sungai Ulin, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada ILHAMUL HUDA ALFARISI, SH., M.Hum beralamat di Jl. TELUK TOMINI NO 16 ARJOSARI, KOTA MALANG berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 April 2023 sebagai **Penggugat I**;
2. **Muhammad Wim Adhitama**, berkedudukan di KOMP.PERMATA HIJAU BLOK B NO.03 RT.011 RW.003 SUNGAI ULIN, KEC.BANJARBARU UTARA KOTA BANJARBARU KALIMANTAN SELATAN, Sungai Ulin, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada ILHAMUL HUDA ALFARISI, SH., M.Hum beralamat di Jl. TELUK TOMINI NO 16 ARJOSARI, KOTA MALANG berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 April 2023 sebagai **Penggugat II**;
3. **Wikha Fitria**, berkedudukan di KOMP.PERMATA HIJAU BLOK B NO.03 RT.011 RW.003 SUNGAI ULIN, KEC.BANJARBARU UTARA KOTA BANJARBARU KALIMANTAN SELATAN, Sungai Ulin, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada ILHAMUL HUDA ALFARISI, SH., M.Hum beralamat di Jl. TELUK TOMINI NO 16 ARJOSARI, KOTA MALANG berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 April 2023 sebagai **Penggugat III**;
4. **Wikha Azzahra**, berkedudukan di KOMP.PERMATA HIJAU BLOK B NO.03 RT.011 RW.003 SUNGAI ULIN, KEC.BANJARBARU UTARA KOTA BANJARBARU KALIMANTAN SELATAN, Sungai Ulin, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan

*Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada ILHAMUL HUDA ALFARISI, SH., M.Hum beralamat di Jl. TELUK TOMINI NO 16 ARJOSARI, KOTA MALANG berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 April 2023 sebagai **Penggugat IV**;

Lawan:

1. **Febriani Luthfiati**, berkedudukan di Jl. Bunga Mimosa No. 9 RT.003 RW.09 Kel. Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jatimulyo, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fery Kris Wahyudi, S.H. beralamat di Jl. Raya Kebonsari No.1 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sukun, Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juni 2023, sebagai **Tergugat I**;
2. **Dwi Yani Pratiwi**, berkedudukan di Jl. Bunga Mimosa No. 9 RT.003 RW.09 Kel. Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jatimulyo, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fery Kris Wahyudi, S.H. beralamat di Jl. Raya Kebonsari No.1 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sukun, Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juni 2023 sebagai **Tergugat II**;

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 16 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 19 Juni 2023 dalam Register Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, para penggugat adalah merupakan ahli waris dari almarhum bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP**, berdasarkan surat keterangan ahli waris tertanggal 23 November 2022 dengan Register Kelurahan Sungai Ulin Nomor: 400/50/SKAW/KESSOS tertanggal 23 November 2022 dan Register Kecamatan Banjarbaru Utara Nomor: 478/425/KESOS/KBBU Tertanggal 02 Desember 2022 yang dibuat oleh para ahliwaris dengan diketahui oleh lurah dan camat setempat;

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Para tergugat adalah merupakan ahli waris dari Almarhumah nyonya **ISMINARTI yang juga merupakan keluarga Para Penggugat yang telah meninggal dunia.**
3. Bahwa, semasa hidupnya lebih tepatnya pada tanggal 13 Juli 2010 telah terjadi perbuatan hukum antara **Alm. DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP (Orang Tua Para Penggugat)** dengan nyonya **Almh. ISMINARTI (Orang Tua Para Tergugat)**, yakni jual beli tanah dan bangunan Rumah dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan atasnama **ISMINARTI** dengan bukti **KWITANSI** penyerahan uang muka atas pembelian objek tersebut yang ditandatangani oleh **Alm. DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM (Orang Tua Para Penggugat), MP** selaku Pembeli dan nyonya **Almh. ISMINARTI (Orang Tua Para Tergugat)** selaku Penjual;
4. Bahwa, jual beli tanah dan bangunan Rumah di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9, Kelurahan Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang tersebut disepakati oleh keduanya dengan harga sebesar Rp. 600.000.000,00.,(Enamratus Juta Rupiah), mengingat pada saat itu Pihak menjual sedang membutuhkan biaya hidup dan untuk keperluan pembiayaan pendidikan/kuliyah anak-anaknya, maka pembayaran paska pembeli memberikan uang muka pembelian tanah tersebut, pembayaran selanjutnya disepakati dengan cara bertahap dan nominal pembayaran sesuai permintaan / kebutuhan penjual yaitu Almh.Nyonya ISMINARTI;
5. Bahwa, dalam perjalanan perjanjian antara keduanya selama masih hidup pihak Pembeli yaitu Alm. **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** telah melakukan pembayaran secara berkala atas pembelian Tanah dan Bangunan Rumah tersebut kepada Almarhumah Nyonya **ISMINARTI** dengan jumlah total sebesar Rp.185.085.000,00 (Seratus Delapan puluh Lima Juta Delapan puluh Lima Ribu Rupiah);
6. Bahwa, sejak awal perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut sampai saat ini baik sertifikat maupun objek fisik tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek jual beli masih dikuasai oleh pihak penjual, mengingat keluarga penjual tidak mempunyai tempat tinggal lain selain rumah tersebut maka pihak pembeli memberikan kesempatan kepada keluarga penjual untuk sementara waktu menempati rumah tersebut sampai keluarga penjual memiliki tempat tinggal yang baru;

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, selama masih hidup pihak penjual yaitu Almarhumah Nyonya **ISMINARTI** sempat hendak menyerahkan Sertifikat tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Pembeli yaitu Almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** namun ditolak oleh pihak pembeli mengingat keduanya masih ada hubungan keluarga dan tidak mempunyai anggapan atau kecurigaan jika Almarhumah dikemudian hari ingkar dari kewajibanya yaitu menyerahkan objek beserta sertifikat tanah dan bangunan rumah tersebut;
8. Bahwa, pada saat anak-anak almarhumah Nyonya **ISMINARTI** yaitu **PARA TERGUGAT** selesai atau lulus dalam pendidikan kuliahnya, pihak penjual yaitu Almh. Nyonya **ISMINARTI** tidak mau lagi menerima sisa pembayaran atau pelunasan dari pembelian Tanah dan bangunan Tersebut.
9. Bahwa, Pihak penjual yaitu Almarhumah Nyonya **ISMINARTI** semasa hidupnya tidak mengakui akan adanya Jual Beli tanah dan bangunan Rumah yang telah disepakati diawal oleh kedua belah pihak yaitu almarhumah Nyonya **ISMINARTI** sendiri dan Almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP**. beserta pembayaran-pembayarannya sebagai pembayaran jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut, melainkan pihak penjual yaitu Almarhumah Nyonya **ISMINARTI** menganggap pembayaran-pembayaran tersebut sebagai hutang piutang biasa;
10. Bahwa, dengan ingkarnya pihak Penjual Yaitu Almarhumah Nyonya **ISMINARTI** tersebut, Pihak Pembeli yaitu Almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** selama masih hidup telah melakukan upaya-upaya berupa peringatan lisan maupun tertulis kepada Almarhumah Nyonya **ISMINARTI**, namun tidak ada tanggapan ataupun itikad dari yang bersangkutan untuk menunaikan kewajibanya yaitu menyerahkan Sertifikat tanah dan bangunan rumah beserta objek fisik tanah dan bangunan Rumah tersebut kepada Pembeli yaitu bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** sampai keduanya meninggal dunia;
11. Bahwa, pada tanggal 17 Mei 2022 sempat ada pengembalian oleh Para Tergugat kepada bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP**, dimana besaran nominal pengembalian tersebut sebesar Rp35.000.000, sehingga dengan pengembalian uang tersebut menjadikan total keseluruhan uang yang telah disetor pihak pembeli yaitu bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** kepada pihak penjual yaitu Ibu

Halaman 4 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



**ISMINARTI** sebesar Rp. **150.085.000** (Seratus lima puluh juta delapan puluh lima ribu rupiah);

12. Bahwa, kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dan Para Tergugat pernah memusyawarahkan permasalahan ini secara kekeluargaan dengan metode/ menggunakan fasilitas **zoom meeting**, dan dalam musyawarah tersebut melahirkan kesepakatan bahwa pihak penjual yaitu Para Tergugat bersedia mengembalikan sejumlah total uang yang sudah diterima dari pihak pembeli dengan mengkonversikan total uang yang sudah disetorkan oleh **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** kepada Nyonya **ISMINARTI** dengan harga emas pada tahun 2010 yaitu 410.000/gram, maka jika dikonversikan harga emas pada tahun 2023 sebesar Rp. 1.037.000,-/gram, sehingga total keseluruhan uang yang akan diberikan sebesar **Rp. 379.542.000** (Tiga ratus Tujuh puluh Sembilan juta Limaratus Empat puluh Dua ribu rupiah) dengan rincian perhitungan sebagai berikut : (Jumlah total setoran uang : Harga emas tahun 2010 X harga emas tahun 2023) sehingga  $Rp. 150.085.000 : 410.000 = 366$  gram,  $366 \text{ gram} \times Rp. 1.037.000 = Rp. 379.542.000$  (Tiga ratus Tujuh puluh Sembilan juta Limaratus Empat puluh Dua ribu rupiah)- yang digantikan dengan cara menjual Objek sengketa berupa tanah dan rumah dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang namun Pihak Para Tergugat tidak mau menyatakan hal tersebut secara tertulis dan disanggupi akan diganti pada bulan februari 2023;
13. Bahwa, dengan meninggalnya kedua belah pihak yaitu **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP (Pembeli)** dan Nyonya **ISMINARTI (Penjual)**, secara hukum berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 481 dan 482 Kitab undang-undang Hukum Perdata** secara substantif bahwa hak dan kewajiban dari masing-masing orang tuanya akan beralih/digantikan oleh ahli warisnya masing-masing dalam hal ini hak dan kewajiban pihak pembeli yaitu **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** beralih kepada **PARA PENGGUGAT** dan hak kewajiban dari penjual yaitu Nyonya **ISMINARTI** beralih kepada **PARA TERGUGAT**
14. Bahwa dengan adanya kesanggupan untuk mengganti pada bulan februari 2023 tersebut tidak terlaksana, malah Para Tergugat menawarkan untuk membayar penggantian kepada Para Penggugat sebesar Rp.2.000.000,-/bulan, namun ketika Para Penggugat untuk menuwangkan hal tersebut secara tertulis Para Tergugat tidak mau dan keluar dari group

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keluarga, dan mulai saat itulah Para Penggugat menyatakan Para Tergugat tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya

15. Bahwa oleh karena tanah dan rumah dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang sekarang sudah beralih nama dikarenakan waris menjadi atas nama Para Tergugat, maka jelas Para Tergugat merupakan ahli waris yang mempunyai tanggung jawab untuk menyelesaikan kewajiban orang tua nya
16. Bahwa sebagaimana pasal 833 KUHPerdata yang menyatakan menentukan bahwa para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal, maka dengan adanya tanggung jawab yang belum terselesaikan oleh orang tua Para Tergugat patut kiranya dengan adanya perubahan Sertifikat No 746 yang awalnya atas nama almh. ISMINARTI menjadi atas nama Para Tergugat menjadikan kewajiban tersebut beralih kepada Para Tergugat.
17. Bahwa, sampai saat Gugatan ini dibuat dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang, para Tergugat (para ahliwaris Nyonya **ISMINARTI**) tidak kunjung menyetorkan uang pengembalian dari uang yang sudah diterima sebagai pembayaran jual beli rumah tersebut seperti yang para tergugat janjikan dalam musyawarah dulu, dan sikap Para Tergugat (para ahliwaris Nyonya **ISMINARTI**) juga kekeh tidak mau menyerahkan Sertifikat tanah dan Bangunan yang menjadi objek perjanjian jual beli antara Almarhumah Nyonya **ISMINARTI** dengan Almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** kepada Para Ahliwaris dari almarhum bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** yaitu Para Penggugat. Bahkan, pada saat ini Sertifikat Tanah dan Bangunan Rumah di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9, Kelurahan Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang dengan sertifikat **Hak Milik Nomor : 746** atasnama tersebut oleh **PARA TERGUGAT** malah dirubah dari atasnama **ISMINARTI** menjadi atasnama **PARA TERGUGAT** yaitu **FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI;**
18. Bahwa dikarena para Tergugat tidak menjalankan kewajiban yang mereka janjikan untuk segera mengembalikan total uang yang telah mreka terima sesuai dengan kesepakatan pada saat **Zoom Meeting** maka para penggugat memilih untuk tetap melanjutkan jual beli tersebut dengan

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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

harga pembelian yang disepakati pada waktu awal kesepakatan jual beli yaitu ditahun 2010;

19. Bahwa, untuk menghindari adanya peralihan baik jual beli maupun peralihan dalam bentuk lain akan objek sengketa kepada pihak lain oleh para tergugat, maka kami memohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara A QUO untuk meletakkan sita Jaminan **Consevoir Beslag (CB)** terhadap objek sengketa tersebut;
20. Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut diatas Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Malang berkenan memanggil para pihak dalam perkara ini untuk diperiksa dan didengar keterangannya serta memberi keputusan yang amarnya sebagai berikut:
  1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan sah **KWITANSI** pembelian jual beli tanah dan bangunan rumah tertanggal 13 Juli 2010 yang dibuat antara Orang tua Para Tergugat yaitu Almarhumah Nyonya **ISMINARTI** dengan orang tua Para Penggugat yaitu Almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** sebagai **perjanjian** jual beli tanah dan bangunan Rumah di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9, Kelurahan Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang dengan sertifikat **Hak Milik Nomor: 746** atasnama **FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI** dan mempunyai hak eksekutorial layaknya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
  3. Menghukum para Tergugat untuk menerima pelunasan pembelian tanah dan bangunan Rumah Jl. Bunga Mimosa Nomor 9 dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dari Para Penggugat sebesar **Rp. 449.915.000 (Empat ratus Empat puluh Sembilan Juta Sembilan ratus Limabelas ribu Rupiah)**
  4. Menghukum para tergugat untuk menandatangani akta peralihan/jual beli tanah dan bangunan Rumah Jl. Bunga Mimosa Nomor 9 dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan atasnama **FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI**
  5. Memerintahkan Kepada Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat tanah dan bangunan Rumah Jl. Bunga Mimosa Nomor 9 dengan sertifikat

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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

Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan atasnama **FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI** beserta objek fisik dari tanah dan bangunan Rumah Tersebut dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat;

6. Memberikan kewenangan Para Penggugat sebagai pihak yang mewakili Para Tergugat untuk menandatangani semua akta-akta atau dokumen-dokumen peralihan/jual beli yaitu Tanah Dan Bangunan Rumah Jl. Bunga Mimosa Nomor 9 dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan atasnama **FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI** jika Para Tergugat Tidak mau melaksanakan kewajibanya Tersebut;
7. Menyatakan sah sita jaminan atas objek sengketa yaitu tanah dan bangunan Rumah di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9 dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan atasnama **FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI**;
8. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang berada di atas tanah dan bangunan Rumah Jl. Bunga Mimosa Nomor 9 dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan atasnama **FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI** tersebut untuk diserahkan dalam keadaan kosong kepada para Penggugat secara seketika;
9. Menyatakan Para Penggugat berhak menerima tanah dan bangunan Rumah Jl. Bunga Mimosa Nomor 9 dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan atasnama **FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI**;
10. Membebankan biaya perkara ini kepada para tergugat secara tanggung renteng.

## Atau

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah datang menghadap masing-masing Kuasa Hukumnya;

*Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg*

### 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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arief Karyadi, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dimohonkan Eksepsi **PARA TERGUGAT** menolak seluruh dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** dan satupun tidak ada yang benar, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT** dan kesemuanya tidak bertentangan dengan dalil-dalil **PARA TERGUGAT** itu sendiri:

## GUGATAN KABUR / TIDAK JELAS

2. Bahwa gugatan **PARA PENGGUGAT** mengandung ketidakjelasan bahkan sangat kabur (*Obscuur Libel*) dimana judul gugatan adalah Gugatan Wanprestasi tetapi dalam POSITA gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak diuraikan secara tegas dan jelas perbuatan Wanprestasi apa yang telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**. Dalam PETITUM gugatan **PARA PENGGUGAT** juga TIDAK MENYATAKAN dengan jelas dan tegas perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji apa yang telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, maka gugatan yang demikian disebut gugatan yang KABUR/TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*), sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. Bahwa gugatan **PARA PENGGUGAT** kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dimana gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah Gugatan Wanprestasi namun isi dalam gugatan **PARA PENGGUGAT** mencampuradukkan dengan pelunasan pembelian jual-beli tanah dan bangunan, sita jaminan dan pengosongan terhadap objek tanah dan bangunan yang bukan milik **PARA PENGGUGAT**, karena gugatan **PARA PENGGUGAT** sangat KABUR dan TIDAK JELAS maka sudah sepatutnya gugatan **PARA**

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



**PENGGUGAT** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

4. Bahwa ditinjau dari sumber hukumnya Wanprestasi menurut Pasal 1338 KUH Perdata timbul dari perjanjian (*Agreement*) Oleh karena itu, Wanprestasi tidak mungkin timbul tanpa adanya perjanjian yang dibuat terlebih dahulu oleh **PARA PIHAK**, sehingga gugatan Wanprestasi **PARA PENGGUGAT** tanpa dasar hukum perjanjian adalah gugatan yang **KABUR dan TIDAK JELAS** (*Obscuur Libel*), sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
5. Bahwa Kwitansi pembayaran bukan merupakan perjanjian dan atau dipersamakan sebagai sebuah perjanjian, sehingga Kwitansi yang digunakan sebagai dasar hukum gugatan Wanprestasi oleh **PARA PENGGUGAT** adalah **TIDAK TEPAT** sehingga sudah seharusnya gugatan **PARA PENGGUGAT** ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa pertama-tama dimohonkan jawaban **PARA TERGUGAT** menolak seluruh dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** terkecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT** itu sendiri dan sekiranya pula tidak bertentangan dengan dalil-dalil **PARA TERGUGAT**, serta mohon Eksepsi **PARA TERGUGAT** tersebut diatas untuk diulang kembali dalam jawaban pokok perkara ini.
7. Bahwa memang benar **PARA PENGGUGAT** merupakan ahli waris dari almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP**.
8. Bahwa memang benar **PARA TERGUGAT** merupakan ahli waris dari almarhumah Nyonya **ISMINARTI**.
9. Bahwa dalil posita angka 3 sampai angka 8 gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak diakui oleh **PARA TERGUGAT** karena pada tanggal 13 Juli 2010 itu **PARA TERGUGAT** masih kecil (*masih dibawah umur secara hukum*) dan **PARA TERGUGAT** hanya mendapat informasi dan amanah dari almarhumah Nyonya **ISMINARTI** kalau mempunyai hutang kepada almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** dan mengenai besar hutang **PARA TERGUGAT** juga tidak mengerti.
10. Bahwa memang benar dalil gugatan angka 9 **PARA PENGGUGAT** yang mendalilkan bahwa semasa masih hidup almarhumah Nyonya **ISMINARTI** tidak pernah mengakui akan adanya jual beli tanah dan bangunan, tetapi

Halaman 10 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



almarhumah Nyonya **ISMINARTI** mengakui kalau mempunyai hutang kepada almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP**. Hal ini juga disampaikan oleh almarhumah Nyonya **ISMINARTI** kepada anak-anaknya/**PARA TERGUGAT**. Mengenai besar hutang almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** mengatakan dan memerinci dalam catatan sebesar Rp. 185.085.000,- (*Seratus Delapan Puluh Lima Juta Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah*).

11. Bahwa sebagaimana dalil **PARA PENGGUGAT** dalam posita angka 10 yang mengatakan almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** telah melakukan upaya-upaya baik secara lisan maupun tertulis kepada almarhumah Nyonya **ISMINARTI** namun tidak ada tanggapan maupun itikad baik untuk menunaikan kewajiban menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan, maka dengan ini perlu **PARA TERGUGAT** pertegas dan jelaskan bahwa sejak dari awal almarhumah Nyonya **ISMINARTI** tidak mengakui dan atau menolak adanya kesepakatan/perjanjian jual beli tanah dan bangunan, dan kebenarannya adalah hutang-piutang sehingga almarhumah Nyonya **ISMINARTI** dengan tegas menolak menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan miliknya kepada almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP**.
12. Bahwa memang benar dalil **PARA PENGGUGAT** posita angka 11, karena itikad baik **PARA TERGUGAT** pada tanggal 17 Mei 2022 telah mengembalikan sebagian hutang kepada almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** sebesar Rp. 35.000.000,- (*Tiga Puluh Lima Juta Rupiah*) sehingga sisa hutang **PARA TERGUGAT** menjadi Rp. 150.085.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah*).
13. Bahwa memang benar gugatan **PARA PENGGUGAT** dalam posita angka 12 bahwa **PARA PIHAK** pernah memusyawarahkan permasalahan ini secara kekeluargaan dengan metode/menggunakan fasilitas **Zoom Meeting**, tetapi tidak benar kalau terjadi kesepakatan dalam musyawarah tersebut, kebenarannya adalah **PARA PENGGUGAT** menawarkan pengembalian sisa hutang sebesar Rp. 150.085.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah*) tersebut dengan dikonvensikan dengan harga emas tahun 2010 yaitu Rp. 410.000,-/Gram ke harga emas tahun 2023 sebesar Rp. 1.037.000,-/Gram, sehingga perhitungannya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sisa Hutang Para Tergugat = Rp. 150.085.000,- : Rp. 410.000,- = 366 gram
- Dikonversi harga emas 2023 = 366 gram x Rp. 1.037.000,-
- Total = Rp. 379.542.000,-

Bahwa atas penawaran **PARA PENGGUGAT** dalam musyawarah Zoom Meeting tersebut diatas, **PARA TERGUGAT** merasa sangat keberatan dan memberatkan dengan nilai pengembalian yang diminta oleh **PARA PENGGUGAT**, sehingga dalam musyawarah tersebut **BELUM TERJADI KESEPAKATAN** mengenai nilai sisa hutang yang harus dikembalikan oleh **PARA TERGUGAT** kepada **PARA PENGGUGAT**.

14. Bahwa tidak benar dalil **PARA PENGGUGAT** dalam posita angka 14 yang menyatakan tidak ada itikad baik dari **PARA TERGUGAT** untuk menyelesaikan kewajibannya untuk membayar hutangnya, kebenarannya adalah karena itikad baik **PARA TERGUGAT**, **PARA TERGUGAT** yang menawarkan pengembalian sisa hutang sesuai dengan kemampuan **PARA TERGUGAT** yaitu dengan cara menggangsur/mencicil sebesar Rp. 2.000.000,-/Bulan, namun **PARA PENGGUGAT** menolak tawaran dari **PARA TERGUGAT** karena **PARA PENGGUGAT** merasa hanya menyulur-ulur waktu pembayaran.
15. Bahwa **PARA TERGUGAT** masih punya itikad baik untuk menyelesaikan sisa hutang kepada **PARA PENGGUGAT**, **PARA TERGUGAT** mengakui dan bersedia membayar sisa hutang kepada **PARA PENGGUGAT** sebesar Rp. 150.085.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah*) secara tunai (*Hard Cash*).
16. Bahwa sebagai itikad baik dan ucapan terima kasih atas hutang yang telah diberikan almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** kepada almarhumah Nyonya **ISMINARTI**. **PARA TERGUGAT** bermaksud memberikan uang tanda terima kasih sebesar Rp. 50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) kepada **PARA PENGGUGAT** yang dibayarkan secara tunai (*Hard Cash*) bersamaan dengan pembayaran sisa hutang sebesar Rp. 150.085.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah*);
17. Bahwa oleh karena gugatan **PARA PENGGUGAT** yang **TIDAK JELAS dan KABUR** sudah sepatutnya gugatan **PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijke verklaard*). dan telah patut dan adil **PARA PENGGUGAT** dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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

Berdasarkan hal-hal yang **PARA TERGUGAT** uraikan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusannya sebagai berikut:

## PRIMER:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi **PARA TERGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah gugatan yang **KABUR dan TIDAK JELAS** (*Obscuur Libel*) sehingga gugatan **PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan gugatan wanprestasi **PARA PENGGUGAT** tidak memiliki dasar hukum kesepakatan atau perjanjian dan menolak mengesahkan kwitansi pembayaran sebagai perjanjian jual beli tanah dan bangunan.
3. Menolak mengesahkan kwitansi sebagai perjanjian jual beli bangunan, karena setidaknya dalam sebuah perjanjian harus memuat: para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, harus jelas maksud dan tujuan perjanjian, harus jelas objek yang diperjanjikan, harus jelas nilai objek yang diperjanjikan, harus jelas cara pembayarannya, harus jelas jangka waktunya pelunasannya, sedangkan almarhumah Nyonya **ISMINARTI** tidak pernah mengakui adanya jual beli tanah dan bangunan seperti yang didalilkan oleh **PARA PENGGUGAT** sendiri.
4. Menolak petitum **PARA PENGGUGAT** angka 3 sampai angka 9 karena dalil gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak menegaskan secara jelas, tegas dan pasti alas hak/dasar hukum **PARA PENGGUGAT** atas objek tanah dan bangunan yang dimaksud dalam gugatan **PARA PENGGUGAT**.
5. Menyatakan kepada **PARA TERGUGAT** masih mempunyai kewajiban membayar sisa hutang kepada **PARA PENGGUGAT** sebesar Rp. 150.085.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah*) dan memerintahkan kepada **PARA TERGUGAT** untuk membayar sisa hutang tersebut kepada **PARA PENGGUGAT**.

Halaman 13 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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

6. Menyatakan menerima itikad baik dari **PARA TERGUGAT** untuk memberikan uang sebagai ucapan terima kasih atas hutang yang telah diberikan almarhum Bapak **DR. RER. NAT. IR. H. WAHYUNI ILHAM, MP** kepada almarhumah Nyonya **ISMINARTI**. sebesar Rp. 50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) kepada **PARA PENGUGAT** yang dibayarkan secara tunai (Hard Cash) bersamaan dengan pembayaran sisa hutang sebesar Rp. 150.085.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah*).
7. Membebankan biaya perkara ini kepada **PARA PENGUGAT** secara tanggung-renteng.

## SUBSIDER:

Atau apabila Pengadilan Negeri Kota Malang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat maupun Tergugat tekah mengajukan Replik dan Duplik serta kesimpulannya yang selengkapnyanya terlampir dalam berkas namun pada pokoknya masing-masing tetap pada Gugatan dan Jawaban Pertamanya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti tulis sebagai berikut:

1. 1. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kematian : 6372-KM-11112022-0003 tanggal 14 November 2022 atas nama WAHYUNI ILHAM, bertanda P1;
2. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 400/50/SAKW/Kessos tanggal 23 November 2022 atas nama kepala keluarga **MUHAMMAD WIM ADHITAMA**, bertanda P2;
3. Fotokopi dari asli Kwitansi Panjar I Rumah dan Tanah di Jl. Bungan Mimosa No. 9 Jatimulyo seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tanggal 15 Juli 2010 atas nama H. WAHYUNI ILHAM, bertanda P3
4. Fotokopi dari asli Rekapitulasi Pembayaran Angsuran dari Kwintansi yang telah mencapai dari total sebesar Rp. 185. 085.000,- (seratus delapan puluh juta delapan puluh lima ribu rupiah) tanggal 13 Juli 2010 atas nama **WAHYUNI ILHAM**, bertanda P4;
5. Fotokopi dari asli Surat Somasi I tentang untuk dilakukan pelunasan tanggal 17 November 2018 atas nama **WAHYUNI ILHAM**, bertanda P5;
6. Fotokopi dari asli Surat Somasi II tentang untuk dilakukan pelunasan tanggal 06 Desember 2018 atas nama **WAHYUNI ILHAM**, bertanda P6;

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari asli Surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 746 Kelurahan Jatimulyo tanggal 04 April 2023 atas nama **FEBRIANI LUTHFIATI** dan **DWI YANI PRATIWI**, bertanda P7;
8. Fotokopi dari asli Bukti Chat Group antara Para Penggugat dan Para Tergugat, bertanda P8;
9. Fotokopi dari asli Bukti Blokir Badan Pertanahan, bertanda P-9 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai P-9 semua telah dicocokkan dan sesuai asalnya serta telah bermaterai cukup kecuali bukti P-5 dan P-7;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat telah mengajukan para saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut dan sesuai agama yang diyakininya yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi KANDI MULYADI

- Bahwa, Saksi mengenal kedua belah pihak saat menjalankan tugasnya sebagai Ketua RT.003 di lingkungan Jl. Bunga Mimosa No.9 Kel. Jatimulyo Kec. Lowokwaru Kota Malang, dimana kedua belah pihak sebagai warganya dan pak Wahyuni Ilham (almarhum orang tua para Penggugat) dan pada tahun 2018 pernah mendapat tembusan surat teguran bu Isminarti (almh. Orang tua para Tergugat) yang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali yang pada pokoknya berkaitan dengan jual beli rumah obyek sengketa di Jl. Bunga Mimosa No.9 Rt.003 Rw.09 Kel. Jatimulyo Kec. Lowokwaru Kota Malang, namun saat Saksi mengunjungi rumah tersebut ternyata keadaannya sudah kosong sehingga Saksi tidak mengetahui perihal jual belinya secara langsung, namun alm pak Wahyuni Ilham pernah menanyakan apakah obyek sengketa tersebut laku jika dijual 2,5 milyar;

## 2. Saksi SYACHRIDA MARWATI

- Bahwa, Saksi kenal dengan para Penggugat karena berteman dekat dengan Khairiyah ibu para Penggugat, namun tidak mengena para Tergugat, dan dalam perkara ini adalah berdasarkan cerita ibu para Penggugat pada tahun 2010 yaitu berkaitan dengan jual beli rumah di Jl.Bunga Mimosa No.9 Rt.003 Rw.09 Kel. Jatimulyo Kec. Lowokwaru Kota Malang, dengan menunjukkan bukti P-3 (kwitansi pembayaran) yang ditandatangani oleh almarhum bapak para Penggugat selaku pembeli dan Isminarti almarhum ibu para Tergugat dengan harga RP.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang hingga saat ini pihak para Penggugat masih dibayar sejumlah Rp.185.085.000,00.,(Seratus

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Delapan puluh Lima Juta Delapan puluh Lima Ribu Rupiah) namun Ibu Isminarti tidak mau dilunasi dan para Tergugat hanya mengembalikan Rp.35.000.000,- (tiga puluh Lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Tergugat telah mengajukan bukti tulis sebagai berikut

1. Fotokopi dari asli KTP NIK : 3573055302950001 atas nama **FEBRIANI LUTHFIATI**, dan NIK : 3573054910960007 atas nama **DWI YANI PRATIWI**, bertanda T1;
2. Fotokopi dari asli Perincian Hutang Nyonya ISMINARTI, bertanda T2;
3. Fotokopi dari asli Bukti Percakapan di WhatsApp Group Laporan Penjualan Rumah Para Penggugat dan Para Tergugat beserta Keluarga Besar, bertanda T3;
4. Fotokopi dari asli Bukti Percakapan di WhatsApp Group Laporan Penjualan Rumah Para Penggugat dan Para Tergugat beserta Keluarga Besar, bertanda T4;
5. Fotokopi dari asli Slip Pengiriman Uang antar Bank dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) ke Bank Negara Indonesia (BNI), bertanda T5;
6. Fotokopi dari asli Bukti Percakapan di WhatsApp Group Keluarga Besar Bachrun, bertanda T6 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Tergugat telah mengajukan para saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut dan sesuai agama yang diyakininya yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi **DEDE ANA HASANAH**

- Bahwa, Saksi kenal dengan para Penggugat dan juga para Tergugat, oleh karena Saksi adalah adik kandung dari alm. Wahyuni Ilham dan dalam perkara ini adalah berdasarkan cerita alm Wahyuni Ilham dan juga almh. Isminarti pada sekitar tahun 2016 yang pada pokoknya berkaitan dengan masalah hutang piutang dan menyangkut jual beli rumah di Jl.Bunga Mimosa No.9 Rt.003 Rw.09 Kel. Jatimulyo Kec. Lowokwaru Kota Malang juga, adapun yang memberi hutang adalah alm. Wahyuni Ilham dan yang berhutang adalah almh. Isminarti atau ibu para Tergugat, adapun kaitan dengan rumah Isminarti adalah sebagai jaminan atas keseluruhan hutangnya sebesar Rp.185.085.000,00., (Seratus Delapan puluh Lima Juta Delapan puluh Lima Ribu Rupiah) sudah dibayar sebesar Rp 35.000.000 dan sisa hutang Almarhumah Ibu Isminarti sebesar Rp. 150.085.000 yang saksi ketahui berdasarkan komunikasi di whatsapp keluarga dan pada saat zoom meeting keluarga

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



yang dihadiri oleh alm Wahyuni Ilham, para Penggugat dan para Tergugat yang awalnya mberkaitan dengan silaturahmi keluarga dan kemudian berkembang membahas masalah hutang piutang dan jual beli;

**2. Saksi PURWOKO DANARDONO**

- Bahwa, Saksi sekedar tahu dengan para Penggugat namun mengenal para Tergugat karena Saksi adalah sepupu para Tergugat dan mengetahui permasalahan diantar keduanya yaitu terkait hutang piutang dan menyangkut jual beli terkait Tanah dan bangunan Rumah dengan sertifikat No 746 Di Jl. Bunga Mimosa No.9 Kelurahan Jatimulyo, kecamatan Lowokwaru Kota Malang berdasarkan pertemuan melalui zoom meeting sebanyak 2 (dua) kali yang diadakan dan dihadiri oleh Wahyuni Ilham, para Penggugat dan para Tergugat, hingga akhirnya sampai pada pilihan penyelesaian menurut keluarga besar yaitu yaitu jual beli tersebut dibatalkan namun pembayaran yang selama ini telah dilakukan oleh almarhum Wahyuni Ilham sejumlah Rp.185.085.000,00., (Seratus Delapanpuluh Lima Juta Delapanpuluh Lima Ribu Rupiah) sudah dibayar sebesar Rp 35.000.000 dan sisa hutang Almarhumah Ibu Isminarti sebesar Rp. 150.085.000; kepada almarhum Isminarti akan dikembalikan oleh anak-anaknya yaitu Para Tergugat;
- Bahwa, rumah Isminarti tersebut akhirnya telah terjual sekitar 2 (dua) bulan namun belum terjadi kesepakatan jumlah uang yang harus dikembalikan para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa, terhadap keterangan para Saksi terseut, kedua pihak akan menanggapi melalui kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan para Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 Nopember 2023 yang pada pokoknya masing-masing tetap pada gugatan dan Jawabannya dan selengkapannya sebagaimana terlampir dalam berkas;

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

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;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Eksepsi**

*Halaman 17 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya berkenaan dengan Gugatan kabur/tidak jelas karena:

1. Bahwa gugatan **PARA PENGGUGAT** mengandung ketidakjelasan bahkan sangat kabur (*Obscuur Libel*) dimana judul gugatan adalah Gugatan Wanprestasi tetapi dalam POSITA gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak diuraikan secara tegas dan jelas perbuatan Wanprestasi apa yang telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**. Dalam PETITUM gugatan **PARA PENGGUGAT** juga **TIDAK MENYATAKAN** dengan jelas dan tegas perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji apa yang telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, maka gugatan yang demikian disebut gugatan yang **KABUR/TIDAK JELAS** (*Obscuur Libel*), sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Bahwa gugatan **PARA PENGGUGAT** kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dimana gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah Gugatan Wanprestasi namun isi dalam gugatan **PARA PENGGUGAT** mencampuradukkan dengan pelunasan pembelian jual-beli tanah dan bangunan, sita jaminan dan pengosongan terhadap objek tanah dan bangunan yang bukan milik **PARA PENGGUGAT**, karena gugatan **PARA PENGGUGAT** sangat **KABUR dan TIDAK JELAS** maka sudah sepatutnya gugatan **PARA PENGGUGAT** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. Bahwa ditinjau dari sumber hukumnya Wanprestasi menurut Pasal 1338 KUH Perdata timbul dari perjanjian (*Agreement*) Oleh karena itu, Wanprestasi tidak mungkin timbul tanpa adanya perjanjian yang dibuat terlebih dahulu oleh **PARA PIHAK**, sehingga gugatan Wanprestasi **PARA PENGGUGAT** tanpa dasar hukum perjanjian adalah gugatan yang **KABUR dan TIDAK JELAS** (*Obscuur Libel*), sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
4. Bahwa Kwitansi pembayaran bukan merupakan perjanjian dan atau dipersamakan sebagai sebuah perjanjian, sehingga Kwitansi yang digunakan sebagai dasar hukum gugatan Wanprestasi oleh **PARA PENGGUGAT** adalah **TIDAK TEPAT** sehingga sudah seharusnya gugatan **PARA PENGGUGAT** ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim membahas uraian-uraian eksepsi Para Tergugat tersebut di atas terlebih dahulu Majelis Hakim akan memberikan uraian mengenai pengertian eksepsi;

Halaman 18 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “eksepsi” adalah suatu sanggahan atau bantahan dari Para Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisikan tuntutan batalnya atau tidak dapat diterimanya suatu gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan kabur dengan dalil gugatan Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi tetapi dalam POSITA gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak diuraikan secara tegas dan jelas perbuatan Wanprestasi apa yang telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**. Dalam PETITUM gugatan **PARA PENGGUGAT** juga **TIDAK MENYATAKAN** dengan jelas dan tegas perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji apa yang telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati konstruksi gugatan Penggugat dalam Positanya Penggugat menyatakan dasar diajukannya gugatan a qua mengenai perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Almarhumah Nyonya Isminarti atas kesepakatan jual beli pada tanggal 13 Juli 2010 antara Alm. Nyonya Isminarti (orangtua Para Tergugat) selaku penjual dengan Alm. DR. RER. NAT. IR. H. Wahyuni Ilham, MP (orangtua Para Penggugat) selaku pembeli, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9, Kelurahan Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor: 746 dengan Surat ukur tertanggal 24-03-2023 seluas 226 M<sup>2</sup> di kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan atas nama Isminarti dengan kesepakatan harga sejumlah Rp600.000.000,00 (Enam ratus Juta Rupiah), dan atas jual beli tersebut alm. DR. RER. NAT. IR. H. Wahyuni Ilham, MP (orangtua Para Penggugat) telah melakukan pembayaran kepada Alm. Nyonya Isminarti (orangtua Para Tergugat) sejumlah Rp185.085.000,00 (Seratus Delapan puluh Lima Juta Delapan puluh Lima Ribu Rupiah) dan sejak kesepakatan tersebut objek jual beli tersebut masih dikuasai penjual/Alm. Nyonya Isminarti (orangtua Para Tergugat) dan kemudian Alm. Nyonya Isminarti (orangtua Para Tergugat) tidak mau lagi menerima sisa pembayarannya atas objek jual beli tersebut dan tidak mengakui adanya jual beli tersebut beserta pembayaran-pembayaran atas jual beli tersebut dan menganggap pembayaran tersebut sebagai hutang piutang biasa, dan atas posita gugatan Para Penggugat tersebut Penggugat mengajukan tuntutan hak dalam petitum gugatannya yang menuntut agar obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9, Kelurahan Jatimulyo, Kec.

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lowokwaru, Kota Malang dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 746 atas nama FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI adalah hak Para Penggugat berdasarkan KWITANSI pembelian jual beli tanah dan bangunan rumah tertanggal 13 Juli 2010 Isminarti (orang tua para Tergugat ) dengan H. Wahyuni Ilham (orang tua Penggugat) dengan menghukum agar Tergugat menerima sisa kekurangan pembayarannya dan memberikan hak kepada para Penggugat untuk menandatangani segala dokumen terkait dengan penyelesaian Akta Jual belinya, serta menghukum agar Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa termasuk dari penguasaan pihak lain, menetapkan penyitaan terhadap obyek sengketa dan membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat, tanpa meminta secara tegas dan jelas untuk menyatakan perbuatan apa yang telah dilakukan Para Tergugat sehingga Para Tergugat dapat dihukum untuk melakukan tuntutan hak yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Pasal 118 ayat (1) HIR, Pasal 120 HIR dan Pasal 121 HIR tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun praktik peradilan mempedomani Pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara) yang mensyaratkan bahwa didalam gugatan mengharuskan adanya pokok gugatan yang meliputi:

1. Identitas para pihak.
2. Dalil-dalil konkret tentang adanya peristiwa dan hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan. Dalil-dalil ini lebih dikenal dengan istilah Fundamental Petendi.
3. Tuntutan atau petitum adalah segala hal yang dimintakan atau dimohonkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh hakim, sehingga petitum harus dirumuskan secara jelas dan tegas dalam gugatan.

Menimbang, bahwa hal-hal yang diuraikan dalam *posita* gugatan menjadi dasar gugatan atau tuntutan (*gronslag van de lis*), yang mempunyai unsur dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang memuat penjelasan mengenai hubungan hukum antara pihak penggugat dengan materi atau objek yang disengketakan dan antara pihak penggugat dengan pihak tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa, dan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan hubungan hukum yang terjadi di antara pihak penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat, atau penjelasan fakta-fakta

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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

yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan oleh pihak penggugat serta *petitum* yang harus mencantumkan tuntutan penggugat, yaitu hal-hal yang diminta oleh penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian harus ada hubungan hukum atau dasar yang jelas untuk mencantumkan adanya suatu tuntutan hukum dalam *petitum*, sehingga apa yang diuraikan dalam bagian *posita* harus jelas dan berkorelasi hukum dengan bagian *petitum* sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 yang menyatakan bahwa *petitum* suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh *positum*/dalil-dalil gugatan yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan *petitum*nya, bilamana hubungan antara *posita* dengan *petitum* tidak ada atau tidak jelas maka menjadikan gugatan tersebut kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang memenuhi keadaan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam bagian *posita* gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Alm. Nyonya Isminarti (orangtua Para Tergugat) telah mengingkari kesepakatan jual beli yang telah dibuat pada tanggal 13 Juli 2010 oleh Alm. Nyonya Isminarti (orangtua Para Tergugat) selaku penjual dengan Alm. DR. RER. NAT. IR. H. Wahyuni Ilham, MP (orangtua Para Penggugat) selaku pembeli, namun dalam bagian *petitum* gugatan Para Penggugat ternyata tidak memuat tuntutan yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, padahal gugatan Para Penggugat adalah gugatan wanprestasi, dan pernyataan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi merupakan dasar untuk memberikan hukuman kepada Para Tergugat untuk memenuhi prestasi dan/atau kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh Alm. Nyonya Isminarti (orangtua Para Tergugat) selaku penjual dengan Alm. DR. RER. NAT. IR. H. Wahyuni Ilham, MP (orangtua Para Penggugat) selaku pembeli yang dalam hal ini hak dan kewajiban Alm. Nyonya Isminarti (orangtua Para Tergugat) beralih kepada ahli waris nya yaitu Para Tergugat dan hak serta kewajiban dari Alm. DR. RER. NAT. IR. H. Wahyuni Ilham, MP (orangtua Para Penggugat) beralih kepada ahli warisnya yaitu Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan dengan dasar gugatan wanprestasi atau ingkar janji, *petitum* berupa tuntutan agar pihak tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi atau ingkar janji adalah tuntutan yang wajib

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

### 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

dimasukkan dalam bagian *petitum* gugatan yang tentunya dalam bagian sebelumnya harus telah diuraikan dasar hukumnya dalam bagian *posita* gugatan sehingga pihak tergugat dapat dituntut agar dihukum untuk memenuhi suatu prestasi dan/atau kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh pihak penggugat dan pihak tergugat, seperti hukuman agar pihak tergugat membayar sejumlah uang, ganti rugi, bunga dan biaya-biaya kepada pihak penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 178 ayat (3) HIR menyatakan Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak diminta atau mengabulkan lebih daripada yang digugat, sehingga meskipun dalam *posita* gugatannya Para Penggugat telah menyebutkan perbuatan dari ingkar janji yang dilakukan oleh Para Tergugat namun karena tidak ada dimintakan dalam *petitum*nya maka Hakim tidak dapat menyatakan perbuatan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa karena keadaan-keadaan tersebut maka gugatan Para Penggugat yang tidak dengan jelas dan tegas menyebutkan perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam *petitum* gugatannya membuat gugatan Para Penggugat menjadi kabur karena tidak memenuhi syarat formil gugatan, maka Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*) sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan dan karenanya terhadap alasan eksepsi Tergugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karenanya cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam musyawarah Majelis Hakim dalam Pokok Perkara, ternyata terdapat seorang Hakim yang berbeda pendapat dengan mengajukan **DISSENTING OPINION**, sehingga dengan mendasarkan ketentuan pasal 17 Undang-Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang pada pokoknya mengatur bahwa pendapat terbanyak yakni 2 (dua) Hakim sebagaimana terurai diatas dalam hal ini adalah menjadi putusan dalam perkara ini ;

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis Hakim Yuli Atmaningsih, S.H., M.Hum. mempunyai pertimbangan dan pendapat yang berbeda dengan mengajukan dissenting opinion sebagai berikut ;

### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya menuntut agar obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9, Kelurahan Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 746 atasnama FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI adalah hak Para Penggugat berdasarkan KWITANSI pembelian jual beli tanah dan bangunan rumah tertanggal 13 Juli 2010 **ISMINARTI** (orang tua para Tergugat ) dengan **H. WAHYUNI ILHAM** (orang tua Penggugat) dengan menghukum agar Tergugat menerima sisa kekurangan pembayarannya dan memberikan hak kepada para Penggugat untuk menandatangani segala dokumen terkait dengan penyelesaian Akta Jual belinya, serta menghukum agar Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa termasuk dari penguasaan pihak lain, menetapkan penyitaan terhadap obyek sengketa dan membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan para Penggugat tersebut, para Tergugat dalam Jawaban Pertamanya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan para Penggugat kabur oleh karena bentuk gugatan wanprestasi namun tidak menguraikan bentuk atau wujud perbuatan ingkar janji dengan mendasarkan perjanjian dilakukan oleh para Tergugat termasuk dalam petitumnya bahkan mengkaitkan dengan jual beli dan penyitaan atas obyek yang bukan milik para Penggugat, sehingga cukup alasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena gugatan yang kabur ;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok eksepsi Tergugat, ternyata tidak menyangkut eksepsi/bantahan tentang kewenangan untuk mengadili bagi Pengadilan Negeri Malang ( kompetensi absolut ) yang memerlukan putusan tersendiri sebelum memasuki pokok perkara, sehingga memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya lebih lanjut bersama dengan putusan akhir ini ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut, Majelis Hakim perlu menguraikan pengertian pokok tentang eksepsi yang pada pokoknya adalah bantahan / sangkalan yang tidak meliputi / diluar pokok perkara, sehingga jika dihubungkan dengan pokok eksepsi para Tergugat

*Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg*

#### 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

tentang gugatan kabur oleh karena tidak menunjukkan bentuk perbuatan wanprestasi yang dilakukan para Tergugat termasuk dalam petitumnya, sehingga untuk itu dengan mendasarkan jawab jinawab kedua belah pihak dimana pihak Penggugat mendasarkan pada hubungan hukum perjanjian jual beli atas obyek sengketa secara berangsur senilai Rp.600.000.000,-, berdasarkan kwitansi pembayaran tanggal 13 Juli 2010 namun masih dibayar sejumlah Rp.185.085.000,-, namun kemudian para Tergugat melakukan ingkar janji bahwa hubungan hukum sebagai jual beli, melainkan hutang piutang yang akan dibayar dengan rumah obyek sengketa, sehingga dengan memperhatikan batasan pengertian eksepsi, telah memberikan cukup alasan bagi Majelis hakim untuk menilai eksepsi pihak Tergugat tentang hubungan hukum adalah telah masuk dan meliputi pokok perkara yang untuk memastikannya harus dilakukan pada tahap pembuktian nantinya, sehingga oleh karenanya memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai dan berpendapat bahwa oleh karena tidak beralasan hukum maka beralasan hukum pula untuk menolak eksepsi pihak Tergugat untuk seluruhnya untuk dipertimbangkan bersama dalam pokok perkara ;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas yang pada pokoknya hubungan hukum dengan para Tergugat terkait dengan jual beli secara berangsur sesuai kebutuhan atas obyek sengketa tanah dan bangunan di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9, Kelurahan Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang yang dikenal dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 746 atas nama FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI yang baru dibayar sejumlah sejumlah Rp.185.085.000,-sehingga guna mendapatkan haknya atas obyek sengketa, para Penggugat menuntut agar jual beeli dilanjutkan dan diselesaikan, sedangkan para Tergugat menolak dalil para Penggugat atas dasar hubungan hukum yang terjadi antar pihak Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang dengan jaminan pembayaran obyek sengketa dan para Tergugat berkehendak untuk mengembalikan hutang yang telah dan sesuai dengan yang telah diberikan oleh pihak para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat menolak dalil gugatan para Penggugat sehingga mendasarkan hukum pembuktian menunjuk Pasal 163 HIR/283 RBg, memberikan kewajiban kepada Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu dalil gugatannya baru kemudian Tergugat membuktikan dalil penolakannya;

*Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg*

### 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

Menimbang, bahwa; Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan bukti bukti sebagai tersebut diatas menunjuk bukti P-1 sampai P-9 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan para Tergugat menunjuk bukti T-1 sampai T-6 dan 2 (dua) orang saksi yang kesemuanya telah memenuhi ketentuan sahnya alat bukti sehingga dapat dipertimbangkan lebih lanjut untuk memutus perkara ini kecuali bukti P-5,7 dan T-2,3,4,6, naun oleh karena saling bersesuaian dan berkaitan satu dengan lainnya sehingga memberikan cukup alasan untuk menilai sebagai bukti yang sah dan dipertimbangkan lebih lanjut untuk memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah bahwa para Penggugat adalah ahli waris istri dan anak dari almarhum Wahyuni Ilham yang merupan saudara kandung (kakak) almarhumah Isminarti ( ibu para Tergugat ) dan pihak Wahyuni Ilham telah melakukan pengiriman/pembayaran uang secara bertahap kepada adiknya yaitu Isminarti yang keseluruhannya berjumlah Rp.185.085.000,- terhitung mulai tanggal 13 Juli 2010 hingga 18 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah hubungan hukum antara pihak Penggugat dan Tergugat adalah jual beli sebagaimana pokok gugatan Penggugat ataukah hubungan hukum hutang-piutang sebagaimana didalilkan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa guna membuktikan pokok gugatannya pihak Penggugat telah mendasarkan dan bertumpu pada bukti P-3 berupa kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari H Wahyuni Ilham kepada Isminarti, tertanggal 13 Juli 2010, bukanlah kwitansi jual beli rumah obyek sengketa menunjuk bukti P-7, senilai Rp.600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah) melainkan sebagai pembayaran panjar, selanjutnya akan diangsur disesuaikan dengan permintaan pihak Tergugat yang untuk itu bersesuaian dengan bukti P-4 dan T-2, atas dasar permintaan sesuai dan untuk kepentingan sekolah para Tergugat anak Isminarti yang juga adik bungsu Wahyuni Ilham (orang tua para Penggugat ), kemudian telah terjadi pembayaran dari pihak Penggugat kepada pihak Tergugat yang berakhir pada tanggal 18 Agustus 2017, jumlahnya mencapai Rp.185.085.000,- namun oleh karena kepentingan sekolah sudah selesai sehingga tidak ada lagi permintaan pembayaran dan penyerahan uang senilai harga rumah senilai Rp.600.000.000,- (enamratus Juta Rupiah) belum pernah terjadi sehingga jual-beli juga belum terlaksana, yang untuk itu kemudian pihak Penggugat melakukan teguran sebagaimana bukti P-5 dan P-6 yang pada pokoknya

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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)



meminta agar pihak Tergugat melanjutkan permintaan uang sesuai kekurangan dari harga rumah, untuk kemudian menyerahkan rumah obyek sengketa (bukti P-7), selanjutnya berdasarkan bukti T-3 yang pada pokoknya pihak Penggugat (Wika) menyampaikan pesan ayahnya yaitu Wahyuni Ilham bahwa rumah (BuktiP-7) seharusnya dijual dan hutang-piutang dibayar paling lama 1 tahun (Februari 2023), dimana untuk itu berdasarkan bukti T-5, pihak Tergugat telah melakukan pembayaran cicilan hutang an. Isminarti, sejumlah Rp.35.000.000,- (Tigapuluh Lima Juta Rupiah) pada tanggal 17-05-2023 kepada Wahyuni Ilham, sebelum akhirnya meninggal dunia pada 31 Oktober 2022, sedangkan sisanya sejumlah Rp 150.085.000,- (Seratus Limapuluh Juta, Delapan puluh Limaribu Rupiah) belum dibayarkan, hingga untuk itu berdasarkan bukti T4, pihak Tergugat telah membalik nama guna kepentingan penjualan rumah guna mencukupi kekurangan pembayaran sebagaimana dimaksud pihak Penggugat dalam bukti T-3, sehingga untuk itu dan oleh karenanya telah memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai dan berpendapat bahwa hubungan hukum antara Wahyuni Ilham (orang tua para Penggugat) dengan Isminarti (orang tua para Tergugat) adalah pinjam uang/ hutang piutang secara bertahap untuk kepentingan sekolah anaknya yang pembayarannya dijamin dengan obyek sengketa bukti P-7, dengan mengesampingkan keterangan para Saksi Penggugat tentang jual beli yang mendasarkan cerita pihak lain, untuk selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tentang jual beli adalah tidak terbukti selanjutnya dengan mendasarkan petitum tentang *ex aequo et bono* yang selaras dengan azas hukum cepat, sederhana dan biaya ringan, telah memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai dan berpendapat bahwa hubungan hukum yang terjadi antara pihak Wahyuni Ilham (pihak Penggugat) dengan Isminarti (pihak Tergugat) adalah hubungan hukum hutang piutang yang hingga saat ini masih tersisa belum terbayar sejumlah 150.085.000,- (Seratus Lima puluh Juta, Delapan puluh Limaribu Rupiah )

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pertimbangan diatas yang pada pokoknya hubungan hukum yang terjadi antara pihak Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang, sehingga memberikan cukup alasan untuk menolah petitum gugatan yang berkaitan dengan hubungan hukum jual beli, termasuk terkait dengan sita sebagai tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dalam hal ini menunjuk petitum angka 1, 2,3,4,5,6,7,8,9,10 dengan menolak semua petitum gugatan primair para Penggugat untuk selanjutnya mengabulkan petitum alternative subsidair yang mendasarkan keadilan menurut Majelis Hakim ( *ex aequo et bono* ) ;

*Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena pihak Tergugat masih mempunyai kewajiban pembayaran yang hingga kini sejumlah 150.085.000,- (Seratus Limapuluh Juta, Delapan puluh Limaribu Rupiah ) sejak batas waktu pembayarannya yaitu bulan Februari tahun 2022, dimana dengan berjalannya waktu juga mengakibatkan perubahan nilai uang, nmaun oleh karena untuk itu tidak mengatur tentang pembebanan bunga, sehingga memberikan cukup alasan untuk menghukum pihak Tergugat untuk membayar kekurangan pembayaran hutangnya dengan mendasarkan perubahan nilai emas, dimana pada bulan Februari tahun 2022, mendasarkan aplikasi harga emas senilai kisaran Rp.900.000,- sehingga sisa hutang para Tergugat adalah senilai 167 ( Seratus Enampuluh Tujuh ) gram emas, selanjutnya dengan mendasarkan harga emas saat ini Desember 2023 adalah oleh karena pada bulan Desember tahun 2023 ini harga emas menjadi Rp.1.115.000,- (Satujuta Seratus Limabeas ribu Rupiah, sehingga kewajiban pembayaran hutang pihak Tergugat adalah senilai 167 x Rp.1.115.000,- adalah sejumlah Rp.186.205.000,- ( Seratus Delapanpuluh Enam Juta Duaraus Limaribu Rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena keterkaitan dengan obyek sengketa adaah sebagai jaminan dari pembayaran hutang kedua belah pihak sehingga untuk menjamin terlaksana dan terpenuhinya hak pihak Penggugat telah memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menghukum kepada pihak Tergugat untuk menjual obyek sengketa sebagaimana bukti P-7 yang hasilnya dikurangkan untuk hak pihak Penggugat sejumlah Rp.186.205.000,- (Seratus Delapan puluh Enam Juta Dua ratus Lima ribu Rupiah) secara keseluruhan dan seketika dari hasil penjualan tanah dan bangunan rumah di Jl. Bunga Mimosa Nomor 9, Kelurahan Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 746 atas nama FEBRIANI LUTHFIATI dan DWI YANI PRATIWI, dan atau dari harta para Tergugat baik yang sudah ada maupun yang akan ada sampai terpenuhinya hak pembayaran para Penggugat, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan primer para Penggugat ditolak dengan mengabulkan gugatan subsidair para Penggugat yang bersesuaian dengan keberatan para Tergugat sehingga memberikan, memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menghukum kedua belah pihak untuk membayar biaya perkara sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini secara tanggung renteng;

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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

Memperhatikan Pasal 1754 KUHPerdata dan Yurisprudensi put.MA 7-1-1976 no. 578 K/Sip/1971 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Memperhatikan SEMA Nomor 6 Tahun 1994, Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim dengan suara terbanyak tersebut di atas menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka amar putusan yang akan disebutkan dalam putusan di bawah ini berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Para Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara *a quo*, maka oleh karenanya pula harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar atau diktum putusan ini;

Memperhatikan Pasal 118 ayat (1) HIR jo. Pasal 8 Rv, serta pasal - pasal dari undang - undang dan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Para Tergugat tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp278.000,00 (dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Kamis, tanggal 07 Desember 2023 oleh kami, Yuli Atmaningsih, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Hj. Satyawati Yun Irianti, S.H. M.Hum dan Silvy Terry, S.H., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 19 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Rif'an Indra Yudha, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### 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)





Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hj. Satyawati Yun Irianti, S.H. M.Hum

Yuli Atmaningsih, S.H., M.Hum.

Silvia Terry, S.H.

Panitera Pengganti,

Rif'an Indra Yudha, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00,-
2. ATK	Rp 100.000,00,-
3. Biaya penggandaan	Rp 32.000,00,-
4. PNBP	Rp 30.000,00,-
5. Materai	Rp 10.000,00,-
6. Redaksi	Rp 10.000,00,-
7. Sumpah	Rp 40.000,00,-
8. Panggilan	<u>Rp 26.000,00,-</u>
Jumlah	Rp 278.000,00,-

(dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)\_\_\_