



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RIWIT WIYANI, bertempat tinggal di Jalan Arwana I/09 RT. 09 RW. 12, Kelurahan Ungaran, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rio Yudistira Putera, S.H. & Uni Lestari Rachmadyati, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Rio Yudistira Putera, S.H., & Partners" beralamat di De Armina Townhouse Nomor 34 Jalan Taman Durian Dalam, Kota Semarang, dengan domisili elektronik puterario19@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2024, telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran dengan Register Nomor W.12.U18/HK.01/452/IX/2024/PN Unr, sebagai **Penggugat**;

l a w a n ;

SITI LESTARI, bertempat tinggal di Jalan Gurita Raya 2 RT. 002, RW. 012 Ungaran, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Dwi Wahyono, S.H., C.N., Dwi Heru Wismanto Sidi, S.H., M.H., Bayu Adi Susetyo, S.H., Binsar K. Napitupulu, S.H., M.H., Nadia D. Paramithasari, S.H., Boy Damanik, S.H., Reza Dipta M.C. Bhakti, S.H., kesemuanya Advokat pada kantor LAW FIRM "DWI-HERU & REKAN" beralamat di Jalan Imam Bonjol 23 A Salatiga, dengan domisili elektronik heruwismanto@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2024, telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran dengan Register Nomor W.12.U18/HK.01/509/IX/2024/PN Unr, sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MONIKA ASTARI PUTRI, bertempat tinggal di Jalan Gombel Permai XII Nomor 243, RT. 004 RW. 007, Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Dwi Wahyono, S.H.,C.N., Dwi Heru Wismanto Sidi, S.H.,M.H., Bayu Adi Susetyo, S.H., Binsar K. Napitupulu, S.H., M.H., Nadia D. Paramithasari, S.H., Boy Damanik, S.H., Reza Dipta M.C. Bhakti, S.H., kesemuanya Advokat pada kantor LAW FIRM 'DWI-HERU & REKAN" beralamat di Jalan Imam Bonjol 23 A Salatiga, dengan domisili elektronik heruwismanto@ymail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2024, telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran dengan Register Nomor W.12.U18/HK.01/510/IX/2024/PN Unr, sebagai **Tergugat II**;

OLLY ANANG SIDARTA, bertempat tinggal di di Kepa duri RT. 002 RW. 004, Kelurahan Durikepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Dwi Wahyono, S.H.,C.N., Dwi Heru Wismanto Sidi, S.H.,M.H., Bayu Adi Susetyo, S.H., Binsar K. Napitupulu, S.H., M.H., Nadia D. Paramithasari, S.H., Boy Damanik, S.H., Reza Dipta M.C. Bhakti, S.H., kesemuanya Advokat pada kantor LAW FIRM 'DWI-HERU & REKAN"beralamat di Jalan Imam Bonjol 23 A Salatiga, dengan domisili elektronik heruwismanto@ymail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2024, telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran dengan Register Nomor W.12.U18/HK.01/549/X/2024/PN Unr, sebagai **Tergugat III**;

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 26 Agustus 2024 dalam Register Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 25 November 2021 Penggugat telah membeli tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I dan Almarhum suami Tergugat I dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan gurita raya 2 RT 002 RW 012 Ungaran Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang luas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi);
2. Bahwa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagaimana tersebut pada poin 1 berbatasan dengan:
 - Utara : Rumah Ibu Ririn
 - Selatan : Jalan
 - Barat : Jalan
 - Timur : Rumah Bpk Hidayatun Rohman

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**;

3. Bahwa sampai sekarang Tergugat I tidak mau mengosongkan objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat;
4. Bahwa Penggugat telah meminta Tergugat I untuk meninggalkan objek sengketa dengan sukarela, namun tidak pernah dihiraukan;
5. Bahwa saat ini Penggugat membutuhkan uang dan hendak menjual objek sengketa namun terhalang oleh Tergugat I yang masih menempati objek sengketa, dan Tergugat II, Tergugat III sebagai anak dari Tergugat I tidak mendukung Penggugat untuk memberikan pengertian kepada Tergugat I untuk meninggalkan objek sengketa, sehingga akibat perbuatan Tergugat I membuat Penggugat sangat merasa dirugikan;
6. Bahwa berdasarkan fakta – fakta yang terurai di atas, sangat jelas perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang unsur – unsurnya sebagai berikut:
 - Adanya perbuatan;
 - Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - Adanya kerugian;

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;
- 7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik secara material dan immaterial dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian material :
 - a. Penguasaan objek sengketa yang dilakukan sejak tahun 2021 dan jika dihitung sewa adalah selama 3 (tiga) Tahun x Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta) = Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
 - b. Biaya pengacara Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
 - Kerugian immaterial : perasaan tidak tenang karena sudah banyak uang yang keluar untuk membeli objek sengketa dan untuk mengurus balik nama serta perbuatan Tergugat I yang menguasai objek sengketa, yang jika dinominalkan dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
Jadi jumlah kerugian yang Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.110.000.000,00 (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah) ;
- 8. Bahwa segala kerugian yang ditanggung oleh Penggugat haruslah ditanggung oleh Para Tergugat;
- 9. Bahwa agar setelah putusan ini dilaksanakan oleh para pihak dipandang perlu untuk memintakan dwangsom dengan keterlambatan dilaksanakan perhari adalah 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- 10. Bahwa Penggugat khawatir objek sengketa dipindah tangankan atau dialihkan kepada pihak lain ataupun perbuatan lain yang dapat merugikan Penggugat, maka cukup beralasan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengabulkan sita jaminan terhadap objek sengketa;
- 11. Bahwa Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada Upaya hukum baik verzet, banding, kasasi, maupun Upaya hukum lainnya;
- 12. Bahwa oleh karena objek perkara berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran maka kami mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran karena masih wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran, sebagaimana diatur dalam pasal 118 HIR;

Halaman 4 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran cq Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.110.000.000,00 (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah) dengan rincian :
 - Kerugian material :
 - a. Penguasaan objek sengketa yang dilakukan sejak tahun 2021 dan jika dihitung sewa adalah selama 3 (tiga) Tahun x Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta) = Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
 - b. Biaya pengacara Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
 - Kerugian immaterial : perasaan tidak tenang karena sudah banyak uang yang keluar untuk membeli objek sengketa dan untuk mengurus balik nama serta perbuatan Tergugat I yang menguasai objek sengketa, yang jika dinominalkan dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
6. Menyatakan dan menetapkan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa dalam perkara ini;
7. Menyatakan Perbuatan PARA TERGUGAT yang menguasai atau penguasaan atas obyek sengketa adalah tanpa hak dan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) perhari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
9. Menghukum kepada PARA TERGUGAT maupun siapa saja yang mendapatkan hak dari PARA TERGUGAT maupun pihak lain untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dengan seketika dalam keadaan kosong dan baik dalam waktu 7 hari (Tujuh

Halaman 5 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari) setelah putusan atas gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap jika perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

10. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan walaupun ada Upaya Verzet, banding, kasasi atau Upaya hukum lain dari Para Penggugat;

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

Subsidaer

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat menghadap Kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 6 Januari 2025 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Bahwa dengan ini **TERGUGAT I** hendak menanggapi Gugatan **PENGUGAT** tertanggal 23 Agustus 2024 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa menurut pendapat **TERGUGAT I**, gugatan **PENGUGAT** tertanggal 23 Agustus 2024 merupakan Gugatan yang mengandung Cacat-cacat Formal atau mengandung pelanggaran formal yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Adapun yang menjadi alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut :

1. MENGENAI SURAT KUASA TIDAK SAH

Bahwa **TERGUGAT I** berpendapat surat kuasa **PENGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, dimana RIWIT WIYANI selaku pemberi kuasa yang

Halaman 6 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

Disclaimer

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

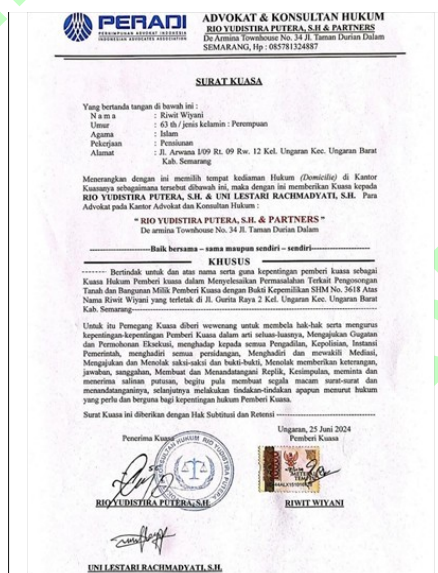


memberikan kuasa kepada RIO YUDISTIRA, S.H dan UNI LESTARI RACHMADYATI,S.H. Kedua Advokat yang beralamat di De Armina Townhouse No.34 Jl. Taman Durian Dalam, Semarang adalah Tidak Sah. Adapun yang menjadi alasan **TERGUGAT I** sebagai berikut :

1.1. Bahwa dalam Surat Kuasa **PENGGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, yang di unduh dari e-court dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran, telah disebutkan bahwa pemberi kuasa yaitu : RIWIT WIYANI dengan identitas selengkapny sebagaimana tercantum dalam surat kuasa tersebut, telah memberikan kuasa kepada : RIO YUDISTIRA, S.H dan UNI LESTARI RACHMADYATI,S.H. yang berkedudukan dan beralamat di : De Armina Townhouse No.34 Jl. Taman Durian Dalam, Semarang. Khusus :

"..... Bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai kuasa hukum Pemberi kuasa dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No. 3618 atas nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran, Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang....."

1 2. Bahwa untuk jelasnya **TERGUGAT I** kutip Surat Kuasa tertanggal 25 Juni 2024, yang kami unduh dari e-court :



Halaman 7 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



1.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, **TERGUGAT I** berpendapat jika Surat Kuasa tertanggal 25 Juni 2024, yang di unduh dari *e-court* merupakan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum. Adapun yang menjadi dasar pendapat **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut :

1.3.1. Tentang surat kuasa tidak menyebutkan secara lengkap dan jelas penyebutan nama-nama pihaknya.

- a) Bahwa dalam pemberian kuasa pada bagian Khusus disebutkan :

KHUSUS

“ Bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai Kuasa Hukum Pemberi Kuasa dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No.3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang. ”

- b) Bahwa dalam Kekhususan tersebut tidak disebutkan :

- 1) Siapakah pihak **PENGUGAT** dan **TERGUGAT**nya.
- 2) Apa yang menjadi Obyek Gugatannya (apakah Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi).
- 3) Tidak disebutkan apa yang dikuasakan kepada Pemberi Kuasa, hanya disebutkan *“Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No.3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel.*

Halaman 8 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang”

4) Tidak menyebutkan tempat dimana gugatan diajukan, tidak disebutkan Pengadilan mana yang akan mengadili gugatan, tidak disebutkan kedudukan para pihak sebagai Penggugat atau Tergugat.

5) Tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan aSntar pihak yang berperkara.

c) Bahwa sedangkan apabila mencermati gugatan **PENGUGAT** yang mana dalam surat gugatan **PENGUGAT** telah dicatumkan :

1. **Pihak yang digugat**, yaitu :

- **LESTARI**, perempuan, pekerjaan Pensiunan PNS (pegawai Negeri Sipil) bertempat tinggal di Jl. Gurita raya 2 RT. 002 Rw.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

- **MONIKA ASTARI PUTRI**, Perempuan, bertempat tinggal di jalan. Gombel Permai XII No.243 RT.004 RW.007 Ngserep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

- **OLLY ANANG SIDARTA** Laki-laki, beralamat di Kepa duri Rt.002, RW.004, Kel. Durikepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III.

2. **Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**

Bahwa tentang perihal gugatan Penggugat

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



tertanggal 23 Agustus 2024 adalah: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana tidak dicantumkan dalam suratkuasa, namun hanya disebutkan: "Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan"

3. Tidak dicantumkan uraian sengketa atau pokok perkaranya;

Bahwa dalam surat khusus tidak dicantumkan uraian sengketa atau pokok perkaranya padahal dalam surat gugatannya diuraikan gugatan melawan hukum terakut Tergugat atau Para Tergugat yang tidak meninggalkan obyek sengketa;

d) Bahwa jika merujuk pasal 1795 KUHPer menjelaskan :

"pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa."

Bahwa dari ketentuan tersebut pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai suatu kepentingan tertentu. Dalam surat kuasa khusus menjelaskan tindakan – tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Jadi karena ada tindakan – tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus.

e) Bahwa tentang syarat suatu Surat Kuasa Khusus, telah diatur dan ditegaskan dalam :

Pasal 123 ayat (1) HIR, yang menyatakan :

"bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat

Halaman 10 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan Surat Kuasa istimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditanda tangannya dan dimasukkan menurut ayat pertama Pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut Pasal 120, maka dalam terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini."

f) SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 yang menyebutkan secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah :

- 1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;*
- 2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;*
- 3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);*
- 4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya".*

g) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka mengenai keabsahan dari suatu Surat Kuasa haruslah mengacu pada ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994, yang mengatur tentang unsur yang harus ada dalam surat kuasa yaitu menyebut secara jelas pemberi kuasa untuk berperan di

Halaman 11 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Pengadilan menyebut kompetensi identitas, dan kedudukan para pihak, serta menyebut secara ringkas pokok yang diperkarakan;

h) Bahwa untuk adanya surat kuasa khusus yang sah harus memenuhi semua unsur secara kumulatif, apabila salah satu unsur yang tidak terpenuhi maka, surat kuasa tersebut menjadi tidak sah dan cacat formil, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994;

i) Bahwa Gugatan **PENGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 oleh karena itu Surat kuasa menjadi tidak sah.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, **Surat Kuasa Khusus PENGUGAT** mengandung cacat formil karena tidak memenuhi syarat-syarat, dan formulasi Surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut SEMA *a quo*, sehingga Gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** tidak sah dan haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa Gugatan tidak lengkap karena masih terdapat Pihak -pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak. yang ada didalamnya, **PENGUGAT** telah membeli tanah dan bangunan rumah milik **TERGUGAT I** dan Almarhum suami **TERGUGAT I** dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi). Adapun **TERGUGAT I** alasannya adalah sebagai berikut :

2.1. TENTANG TIDAK DITARIK PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PIHAK.

2.1.1. Bahwa **PENGUGAT** dalam dalilnya dalam posita butir 1 menyebutkan sebagai berikut :

Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



"Bahwa pada tanggal 25 November 2021 PENGUGAT telah membeli tanah dan bangunan rumah milik TERGUGAT I dan Almarhum suami TERGUGAT I dengan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi). "

2.1.2. Bahwa berdasarkan posita tersebut persoalan dimulai dari adanya jual beli atas tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3618;

2.1.3. Bahwa **TERGUGAT I** tidak mengakui adanya jual beli namun hubungan hukum yang ada antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah hutang piutang;

2.1.4. Bahwa disamping itu **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah mendatangi dan bertemu dengan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn baik di kantor notaris atau PPAT maupun ditempat lain;

2.1.5. Bahwa oleh karenanya PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.

2.1.6. Bahwa berdasarkan Putusan No.1642K/Pdt/2005 disebutkan;

" dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap."

Berdasarkan uraian tersebut di atas menurut pendapat **TERGUGAT I**, gugatan **PENGUGAT** mengandung catat formil atau pelanggaran formal dikarenakan tidak ditariknya pihak PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn., **oleh karena gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**

Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



3. Posita Gugatan Yang Tidak Jelas, Kabur Dan Tidak Mendukung Petitumnya (*Onscuur Libel*)

3.1. Bahwa berdasarkan posita Gugatan **PENGUGAT** butir 5 yang menyatakan :

"bahwa saat ini Penggugat membutuhkan uang dan hendak menjual obyek sengketa namun terhalang oleh Tergugat I yang masih menempati obyek sengketa, dan Tergugat II, Tergugat III sebagai anak dari Tergugat I tidak mendukung Penggugat untuk memberikan pengertian kepada Tergugat I untuk meninggalkan obyek sengketa, sehingga akibat perbuatan Tergugat I membuat Pengugat sangat merasa dirugikan";

3.2. Bahwa dalil posita **PENGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** sebagai anak dari **TERGUGAT I** tidak mendukung **PENGUGAT**, dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalil **PENGUGAT** yang demikian ini merupakan dalil yang kabur, bagaimana seorang anak harus mendukung Pihak yang merugikan orang tuanya ?;

3.3. Bahwa posita **PENGUGAT** tersebut menyatakan jika **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun **PENGUGAT** tidak menjelaskan menguraikan dengan jelas, komperhensif, perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, merupakan gugatan yang kabur atau samar – samar;

3.4. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 desember 1970, pada pokoknya disebutkan :

"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg.No.565K/Sip/1973, pada pokoknya disebutkan:

"Jika Gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima";

Halaman 14 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



3.5. Bahwa berdasarkan Putusan MARI Nomor 38/Pdt.G/2019/PN.Rno, menyatakan demikian:

*"Yang dapat ditarik sebagai Tergugat dalam hal ini adalah orang yang dirasa melanggar hak dari Penggugat dan merugikan dirinya, namun demikian tidak semua orang dapat menggugat orang lain, tetapi **haruslah ada dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain**".*

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Gugatan **PENGUGAT** merupakan gugatan yang tidak terang, kabur dan samar – samar serta formulasi gugatan tidak tegas (*Obscuur Libel*), karena tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III**, dan antara Posita dan Petitem tidak saling berhubungan atau bertentangan, **sehingga Gugatan** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM KONPENSI

1. Bahwa **TERGUGAT I** mohon apa yang termuat dalam Eksepsi dibaca kembali dan bagian yang tidak terpisahkan dari Konpensi ini.

2. Bahwa **TERGUGAT I**, menolak seluruh dalil Gugatan **PENGUGAT**, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.

3. Bahwa **PENGUGAT** dalam dalilnya dalam posita butir 1 menyebutkan sebagai berikut :

"Bahwa pada tanggal 25 November 2021 PENGUGAT telah membeli tanah dan bangunan rumah milik TERGUGAT I dan Almarhum suami TERGUGAT I dengan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi). "

4. Bahwa pada kenyataannya yang merupakan fakta hukum **TERGUGAT I** tidak pernah membuat perjanjian jual – beli dengan

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



PENGGUGAT sebagaimana yang didalilkan **PENGGUGAT**, akan tetapi yang sebenarnya terjadi adalah :

- Bahwa **TERGUGAT I** meminjam uang kepada **PENGGUGAT** sebesar kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi).
- Bahwa **PENGGUGAT** pernah datang ke rumah **TERGUGAT I** di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, dan menyodorkan surat-surat yang harus ditandatangani segera oleh **TERGUGAT I** dan Suaminya, hal mana agar **PENGGUGAT** mempunyai jaminan atas piutangnya.
- Bahwa karena butuh uang dan sangat percaya dengan **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** dan Suaminya menandatangani, surat – surat yang disodorkan oleh **PENGGUGAT** tanpa membaca isi suratnya
- Bahwa **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah dan bertemu dengan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn baik dikantor notaris atau PPAT maupun ditempat lain.
- Bahwa **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah didatangi maupun mendatangi kantor Notaris dan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn untuk menandatangani akta jual – beli Nomor 240/2021 tertanggal 25 November 2021 yang dibuat oleh ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn selaku PPAT.

5. Bahwa **PENGGUGAT** dalam Dalil Petitum Gugatannya pada poin 5, menyatakan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

6. Bahwa tidak benar jika **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun alasan **PARA TERGUGAT** sebagai berikut :

a. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal

Halaman 16 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



1365 KUHPerdata yang menyebutkan :

“setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

b. Bahwa unsur yang ada dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, adalah sebagai berikut:

- Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum;
- Harus ada kesalahan;
- Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

c. Bahwa terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi seluruh empat unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas, yaitu adanya Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri, adanya Kesalahan, adanya Kerugian, dan adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum oleh pelaku dengan Kerugian tersebut.

d. Bahwa senyatanya tidak pernah terjadi adanya Jual Beli antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, melainkan hubungan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah Utang Piutang. Sehingga **TERGUGAT I** tidak pernah merasa menjual Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi).

e. Bahwa atas dasar tersebut, **TERGUGAT I** tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dengan adanya fakta tersebut di atas, unsur-unsur dalam Pasal 1365 tidaklah terpenuhi.

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Posita **PENGUGAT** selebihnya,

Halaman 17 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



PARA TERGUGAT tidak perlu menanggapi, dan mohon **PENGGUGAT** untuk membuktikannya.

Berdasarkan Hal-hal tersebut diatas, **TERGUGAT I** mohon agar Pengadilan Negeri Ungaran C.q Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya.

2. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT**
tidak dapat diterima (*Niet*

Ontvankelijk Verklaard).

3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa dan megadili perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa menurut pendapat **TERGUGAT II**, gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 23 Agustus 2024 merupakan Gugatan yang mengandung Cacat-cacat Formal atau mengandung pelanggaran formal yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvangelijke Verklaard*). Adapun yang menjadi alasan **TERGUGAT II** adalah sebagai berikut :

1. MENGENAI SURAT KUASA TIDAK SAH

Bahwa **TERGUGAT II** berpendapat surat kuasa **PENGGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, dimana RIWIT WIYANI selaku pemberi kuasa yang memberikan kuasa kepada RIO YUDISTIRA, S.H dan UNI LESTARI

Halaman 18 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



RACHMADYATI,S.H. Kedua Advokat yang beralamat di De Armina Townhouse No.34 Jl. Taman Durian Dalam, Semarang adalah Tidak Sah. Adapun yang menjadi alasan **TERGUGAT II** sebagai berikut :

1.1. Bahwa dalam Surat Kuasa **PENGGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, yang di unduh dari e-court dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran, telah disebutkan bahwa pemberi kuasa yaitu : RIWIT WIYANI dengan identitas selengkapnya sebagaimana tercantum dalam surat kuasa tersebut, telah memberikan kuasa kepada : RIO YUDISTIRA, S.H dan UNI LESTARI RACHMADYATI,S.H. yang berkedudukan dan beralamat di : De Armina Townhouse No.34 Jl. Taman Durian Dalam, Semarang. Khusus :

"..... Bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai kuasa hukum Pemberi kuasa dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No. 3618 atas nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran, Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang....."

2. Bahwa untuk jelasnya **TERGUGAT II** kutip Surat Kuasa tertanggal 25 Juni 2024, yang kami unduh dari e-court :

PERANI ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM
RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H & PARTNERS
De Armina Townhouse No. 34 Jl. Taman Durian Dalam
SEMARANG, Hp : 085781324887

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Riwit Wiyani
Umur : 63 th / jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Pekerjaan : Pensiunan
Alamat : Jl. Arwana 199 Rt. 09 Rw. 12 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang

Menerangkan dengan ini memilih tempat kediaman Hukum (Domicile) di Kantor Kuasanya sebagaimana tersebut dibawah ini, maka dengan ini memberikan Kuasa kepada RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H. & UNI LESTARI RACHMADYATI, S.H. Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum :

"RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H. & PARTNERS"
De Armina Townhouse No. 34 Jl. Taman Durian Dalam


----- Baik bersama - sama maupun sendiri - sendiri -----


KHUSUS

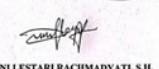
..... Bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai Kuasa Hukum Pemberi kuasa dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No. 3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang.....

Untuk itu Pemegang Kuasa diberi wewenang untuk mewakili hak-hak serta mengurus kepentingan-kepentingan Pemberi Kuasa dalam arti seluas-luasnya, Mengajukan Gugatan dan Permohonan Eksekusi, menghadap kepada semua Pengadilan, Kepolisian, Instansi Pemerintah, menghadiri semua persidangan, Menghadiri dan mewakili Mediasi, Mengajukan dan Menolak akta-akta dan bukti-bukti, Menolak memberikan keterangan, jawaban, sanggahan, Membuat dan Menandatangani Replik, Kesimpulan, meminta dan menerima salinan putusan, begini pula membuat segala macam surat-surat dan mendatangkannya, selanjutnya melakukan tindakan-tindakan apapun menurut hukum yang perlu dan berguna bagi kepentingan hukum Pemberi Kuasa.

Surat Kuasa ini diberikan dengan Hak Substitusi dan Retensi

Penerima Kuasa : 
RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H.

Ungaran, 25 Juni 2024
Pemberi Kuasa : 
RIWIT WIYANI


UNI LESTARI RACHMADYATI, S.H.

Halaman 19 dari

/2024/PN Unr



1.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, **TERGUGAT II** berpendapat jika Surat Kuasa tertanggal 25 Juni 2024, yang di unduh dari e-court merupakan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum. Adapun yang menjadi dasar pendapat **TERGUGAT II** adalah sebagai berikut :

1.3.1. Tentang surat kuasa tidak menyebutkan secara lengkap dan jelas penyebutan nama-nama pihaknya.

- a) Bahwa dalam pemberian kuasa pada bagian Khusus disebutkan :

KHUSUS

“ Bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai Kuasa Hukum Pemberi Kuasa dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No.3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang. ”

- b) Bahwa dalam Kekhususan tersebut tidak disebutkan :

- 1) Siapakah pihak **PENGUGAT** dan **TERGUGAT**nya.
- 2) Apa yang menjadi Obyek Gugatannya (apakah Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi).
- 3) Tidak disebutkan apa yang dikuasakan kepada Pemberi Kuasa, hanya disebutkan *“Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No.3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab.*

Halaman 20 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Semarang”

4) Tidak menyebutkan tempat dimana gugatan diajukan, tidak disebutkan Pengadilan mana yang akan mengadili gugatan, tidak disebutkan kedudukan para pihak sebagai Penggugat atau Tergugat.

5) Tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan aSntar pihak yang berperkara.

c) Bahwa sedangkan apabila mencermati gugatan **PENGUGAT** yang mana dalam surat gugatan **PENGUGAT** telah dicatumkan :

1. **Pihak yang digugat**, yaitu :

- **LESTARI**, perempuan, pekerjaan Pensiunan PNS (pegawai Negeri Sipil) bertempat tinggal di Jl. Gurita raya 2 RT. 002 Rw.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
- **MONIKA ASTARI PUTRI**, Perempuan, bertempat tinggal di jalan. Gombel Permai XII No.243 RT.004 RW.007 Ngserep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
- **OLLY ANANG SIDARTA** Laki-laki, beralamat di Kepa duri Rt.002, RW.004, Kel. Durikepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III.

2. **Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**

Bahwa tentang perihal gugatan Penggugat

Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



tertanggal 23 Agustus 2024 adalah: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana tidak dicantumkan dalam suratkuasa, namun hanya disebutkan: "Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan"

3. Tidak dicantumkan uraian sengketa atau pokok perkaranya;

Bahwa dalam surat khusus tidak dicantumkan uraian sengketa atau pokok perkaranya padahal dalam surat gugatannya diuraikan gugatan melawan hukum terakrit Tergugat atau Para Tergugat yang tidak meninggalkan obyek sengketa;

d) Bahwa jika merujuk pasal 1795 KUHPer menjelaskan :

"pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa."

Bahwa dari ketentuan tersebut pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai suatu kepentingan tertentu. Dalam surat kuasa khusus menjelaskan tindakan – tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Jadi karena ada tindakan – tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus.

e) Bahwa tentang syarat suatu Surat Kuasa Khusus, telah diatur dan ditegaskan dalam :

Pasal 123 ayat (1) HIR, yang menyatakan :

"bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat

Halaman 22 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan Surat Kuasa istimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditanda tanganinya dan dimasukkan menurut ayat pertama Pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut Pasal 120, maka dalam terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini."

f) SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 yang menyebutkan secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah :

- 1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;*
- 2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;*
- 3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);*
- 4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya".*

g) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka mengenai keabsahan dari suatu Surat Kuasa haruslah mengacu pada ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994, yang mengatur tentang unsur yang harus ada dalam surat kuasa yaitu menyebut secara jelas pemberi kuasa untuk berperan di

Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Pengadilan menyebut kompetensi identitas, dan kedudukan para pihak, serta menyebut secara ringkas pokok yang diperkarakan;

h) Bahwa untuk adanya surat kuasa khusus yang sah harus memenuhi semua unsur secara kumulatif, apabila salah satu unsur yang tidak terpenuhi maka, surat kuasa tersebut menjadi tidak sah dan cacat formil, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994;

i) Bahwa Gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 oleh karena itu Surat kuasa menjadi tidak sah.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, **Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT** mengandung cacat formil karena tidak memenuhi syarat-syarat, dan formulasi Surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut SEMA *a quo*, sehingga Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** tidak sah dan haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa Gugatan tidak lengkap karena masih terdapat Pihak -pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak. yang ada didalamnya, **PENGGUGAT** telah membeli tanah dan bangunan rumah milik **TERGUGAT I** dan Almarhum suami **TERGUGAT I** dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi). Adapun **TERGUGAT II** alasannya adalah sebagai berikut :

2.2. TENTANG TIDAK DITARIK PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PIHAK.

2.2.1. Bahwa **PENGGUGAT** dalam dalilnya dalam posita butir 1 menyebutkan sebagai berikut :

Halaman 24 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



"Bahwa pada tanggal 25 November 2021 PENGUGAT telah membeli tanah dan bangunan rumah milik TERGUGAT I dan Almarhum suami TERGUGAT I dengan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi). "

2.2.2. Bahwa berdasarkan posita tersebut persoalan dimulai dari adanya jual beli atas tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3618;

2.2.3. Bahwa **TERGUGAT I** tidak mengakui adanya jual beli namun hubungan hukum yang ada antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah hutang piutang;

2.2.4. Bahwa disamping itu **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah mendatangi dan bertemu dengan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn baik di kantor notaris atau PPAT maupun ditempat lain;

2.2.5. Bahwa oleh karenanya PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.

2.2.6. Bahwa berdasarkan Putusan No.1642K/Pdt/2005 disebutkan;

" dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap."

Berdasarkan uraian tersebut di atas menurut pendapat **TERGUGAT II**, gugatan **PENGUGAT** mengandung catat formil atau pelanggaran formal dikarenakan tidak ditariknya pihak PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn., **oleh karena gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**

Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



3. POSITA GUGATAN YANG TIDAK JELAS, KABUR
DAN TIDAK MENDUKUNG PETITUMNYA (ONSCUUR LIBEL)

3.6. Bahwa berdasarkan posita Gugatan PENGUGAT butir 5 yang menyatakan :

"bahwa saat ini Penggugat membutuhkan uang dan hendak menjual obyek sengketa namun terhalang oleh Tergugat I yang masih menempati obyek sengketa, dan Tergugat II, Tergugat III sebagai anak dari Tergugat I tidak mendukung Penggugat untuk memberikan pengertian kepada Tergugat I untuk meninggalkan obyek sengketa, sehingga akibat perbuatan Tergugat I membuat Penggugat sangat merasa dirugikan";

3.7. Bahwa dalil posita PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai anak dari TERGUGAT I tidak mendukung PENGUGAT, dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalil PENGUGAT yang demikian ini merupakan dalil yang kabur, bagaimana seorang anak harus mendukung Pihak yang merugikan orang tuanya ?;

3.8. Bahwa posita PENGUGAT tersebut menyatakan jika TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun PENGUGAT tidak menjelaskan menguraikan dengan jelas, komperhensif, perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, merupakan gugatan yang kabur atau samar – samar;

3.9. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 desember 1970, pada pokoknya disebutkan :

"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg.No.565K/Sip/1973, pada pokoknya disebutkan:

"Jika Gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima";

Halaman 26 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



3.10. Bahwaberdasarkan Putusan MARI Nomor 38/Pdt.G/2019/PN.Rno, menyatakan demikian:

"Yang dapat ditarik sebagai Tergugat dalam hal ini adalah orang yang dirasa melanggar hak dari Penggugat dan merugikan dirinya, namun demikian tidak semua orang dapat menggugat orang lain, tetapi haruslah ada dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain".

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Gugatan **PENGUGAT** merupakan gugatan yang tidak terang, kabur dan samar – samar serta formulasi gugatan tidak tegas (*Obscuur Libel*), karena tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III**, dan antara Posita dan Petitem tidak saling berhubungan atau bertentangan, **sehingga Gugatan** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

A. DALAM KONPENSI

1. Bahwa **TERGUGAT II** mohon apa yang termuat dalam Eksepsi dibaca kembali dan bagian yang tidak terpisahkan dari Konpensi ini.

2. Bahwa **TERGUGAT II**, menolak seluruh dalil Gugatan **PENGUGAT**, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.

3. Bahwa **PENGUGAT** dalam dalilnya dalam posita butir 1 menyebutkan sebagai berikut :

"Bahwa pada tanggal 25 November 2021 PENGUGAT telah membeli tanah dan bangunan rumah milik TERGUGAT I dan Almarhum suami TERGUGAT I dengan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi)."

4. Bahwa pada kenyataannya yang merupakan fakta hukum **TERGUGAT I** tidak pernah membuat perjanjian jual – beli dengan

Halaman 27 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



PENGGUGAT sebagaimana yang didalilkan **PENGGUGAT**, akan tetapi yang sebenarnya terjadi adalah :

- Bahwa **TERGUGAT I** meminjam uang kepada **PENGGUGAT** sebesar kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi).
- Bahwa **PENGGUGAT** pernah datang ke rumah **TERGUGAT I** di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, dan menyodorkan surat - surat yang harus ditandatangani segera oleh **TERGUGAT I** dan Suaminya, hal mana agar **PENGGUGAT** mempunyai jaminan atas piutangnya.
- Bahwa karena butuh uang dan sangat percaya dengan **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** dan Suaminya menandatangani, surat – surat yang disodorkan oleh **PENGGUGAT** tanpa membaca isi suratnya
- Bahwa **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah dan bertemu dengan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn baik dikantor notaris atau PPAT maupun ditempat lain.
- Bahwa **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah didatangi maupun mendatangi kantor Notaris dan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn untuk menandatangani akta jual – beli Nomor 240/2021 tertanggal 25 Nopember 2021 yang dibuat oleh ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn selaku PPAT.

5. Bahwa berdasarkan posita Gugatan **PENGGUGAT** butir 5 yang menyatakan:

"bahwa saat ini Penggugat membutuhkan uang dan hendak menjaul obyek sengketa namun terhalang oleh Tergugat I yang masih menempati obyek sengketa, dan Tergugat II, Tergugat III sebagai anak dari Tergugat I tidak mendukung Penggugat untuk memberikan pengertian kepada Tergugat I untuk

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



*meninggalkan obyek sengketa, sehingga akibat perbuatan
Tergugat I membuat Pengugat sangat merasa dirugikan”*

6. Bahwa **PENGUGAT** dalam Dalil Petitum Gugatannya pada poin 5, menyatakan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

7. Bahwa tidak benar jika **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun alasan **PARA TERGUGAT** sebagai berikut :

a. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan :

“setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

b. Bahwa unsur yang ada dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, adalah sebagai berikut:

- Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum;
- Harus ada kesalahan;
- Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

c. Bahwa terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **harus memenuhi seluruh empat unsur** Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas, yaitu adanya Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri, adanya Kesalahan, adanya Kerugian, dan adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum oleh pelaku dengan Kerugian tersebut.

d. Bahwa senyatanya tidak pernah terjadi adanya Jual Beli antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, melainkan hubungan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah Utang Piutang.

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Sehingga **TERGUGAT I** tidak pernah merasa menjual Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi).

e. Bahwa dalil Posita **PENGGUGAT** nomor 5 yang menjadi alasan **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan melawan hukum **sangatlah tidak tepat dan tidak berdasar**, adapun alasannya sebagai berikut :

- **TERGUGAT II** tidak tahu menahu terkait adanya Proses Jual terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) 3618, melainkan hanya terdapat Utang Piutang antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**.
- **TERGUGAT II** sudah mandiri dan tidak tinggal bersama **TERGUGAT I** selaku Orang Tua dari **TERGUGAT II**.
- Tidak ada keharusan bagi **TERGUGAT II** untuk memberikan pengertian kepada **TERGUGAT I** atas hal yang merugikan **TERGUGAT I** selaku Orang Tua?
- Perbuatan tidak memberikan Pengertian kepada **TERGUGAT I** untuk meninggalkan Objek sengketa tidaklah masuk akal apabila didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- Tidak ada korelasi antara perbuatan **TERGUGAT II** yang tidak memberikan pengertian kepada **TERGUGAT I** terhadap Kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT**.

f. Bahwa atas dasar tersebut, **TERGUGAT II** tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dengan adanya fakta tersebut di atas, unsur-unsur dalam Pasal 1365 tidaklah terpenuhi.

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Posita **PENGGUGAT** selebihnya, **PARA TERGUGAT** tidak perlu menanggapi, dan mohon **PENGGUGAT** untuk membuktikannya.

Halaman 30 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Hal-hal tersebut diatas, **TERGUGAT II** mohon agar Pengadilan Negeri Ungaran C.q Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

C. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT II** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

D. DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa dan megadili perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa dengan ini **TERGUGAT III** hendak menanggapi Gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 23 Agustus 2024 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa menurut pendapat **TERGUGAT III**, gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 23 Agustus 2024 merupakan Gugatan yang mengandung Cacat-cacat Formal atau mengandung pelanggaran formal yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvangelijke Verklaard*). Adapun yang menjadi alasan **TERGUGAT III** adalah sebagai berikut :

1. MENGENAI SURAT KUASA TIDAK SAH

Bahwa **TERGUGAT III** berpendapat surat kuasa **PENGGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, dimana RIWIT WIYANI selaku pemberi kuasa yang memberikan kuasa kepada RIO YUDISTIRA, S.H dan UNI LESTARI

Halaman 31 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



RACHMADYATI,S.H. Kedua Advokat yang beralamat di De Armina Townhouse No.34 Jl. Taman Durian Dalam, Semarang adalah Tidak Sah. Adapun yang menjadi alasan **TERGUGAT III** sebagai berikut :

1.1. Bahwa dalam Surat Kuasa **PENGGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, yang di unduh dari e-court dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran, telah disebutkan bahwa pemberi kuasa yaitu : RIWIT WIYANI dengan identitas selengkapnya sebagaimana tercantum dalam surat kuasa tersebut, telah memberikan kuasa kepada : RIO YUDISTIRA, S.H dan UNI LESTARI RACHMADYATI,S.H. yang berkedudukan dan beralamat di : De Armina Townhouse No.34 Jl. Taman Durian Dalam, Semarang. Khusus :

"..... Bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai kuasa hukum Pemberi kuasa dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No. 3618 atas nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran, Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang....."

3 2. Bahwa untuk jelasnya **TERGUGAT III** kutip Surat Kuasa tertanggal 25 Juni 2024, yang kami unduh dari e-court :

PERADI ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM
RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H & PARTNERS
De Armina Townhouse No. 34 Jl. Taman Durian Dalam
SEMARANG, Hp : 085781324887

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :
N a m a : Riwit Wiyani
Umur : 63 th / jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Pekerjaan : Pensiunan
Alamat : Jl. Arwana 1/09 Rt. 09 Rw. 12 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang

Menerangkan dengan ini memilih tempat kediaman Hukum (Domicile) di Kantor Kuasanya sebagaimana tersebut dibawah ini, maka dengan ini memberikan Kuasa kepada **RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H. & UNI LESTARI RACHMADYATI, S.H.** Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum :

"RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H. & PARTNERS"
De armina Townhouse No. 34 Jl. Taman Durian Dalam


----- Baik bersama -- sama maupun sendiri -- sendiri -----


KHUSUS

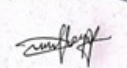
----- Bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai Kuasa Hukum Pemberi kuasa dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No. 3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang -----

Untuk itu Pemegang Kuasa diberi wewenang untuk membela hak-hak serta mengurus kepentingan-kepentingan Pemberi Kuasa dalam arti seluas-luasnya, Mengajukan Gugatan dan Permohonan Eksekusi, menghadap kepada semua Pengadilan, Kepolisian, Instansi Pemerintah, menghadiri semua peradilan, Menghadiri dan mewakili Mediasi, Mengajukan dan Menolak saksai-saksi dan bukti-bukti, Menolak memberikan keterangan, jawaban, sanggahan, Membuat dan Menandatangani Replik, Kesimpulan, meminta dan menerima salinan putusan, begitu pula membuat segala macam surat-surat dan menandatangani, selanjutnya melakukan tindakan-tindakan apapun menurut hukum yang perlu dan berguna bagi kepentingan hukum Pemberi Kuasa.

Surat Kuasa ini diberikan dengan Hak Substitusi dan Retensi -----

Penerima Kuasa

RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H.

Ungaran, 25 Juni 2024
Pemberi Kuasa

RIWIT WIYANI


UNI LESTARI RACHMADYATI, S.H.

Halaman 32 dari



1.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, **TERGUGAT III** berpendapat jika Surat Kuasa tertanggal 25 Juni 2024, yang di unduh dari *e-court* merupakan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum. Adapun yang menjadi dasar pendapat **TERGUGAT III** adalah sebagai berikut :

1.3.1. Tentang surat kuasa tidak menyebutkan secara lengkap dan jelas penyebutan nama-nama pihaknya.

a) Bahwa dalam pemberian kuasa pada bagian Khusus disebutkan :

KHUSUS

“ Bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai Kuasa Hukum Pemberi Kuasa dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No.3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang. ”

b) Bahwa dalam Kekhususan tersebut tidak disebutkan :

6) Siapakah pihak **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**nya.

7) Apa yang menjadi Obyek Gugatannya (apakah Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi).

8) Tidak disebutkan apa yang dikuasakan kepada Pemberi Kuasa, hanya disebutkan *“Menyelesaikan Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi*



*Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No.3618
Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita
Raya 2 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab.
Semarang”*

9) Tidak menyebutkan tempat dimana gugatan diajukan, tidak disebutkan Pengadilan mana yang akan mengadili gugatan, tidak disebutkan kedudukan para pihak sebagai Penggugat atau Tergugat.

10) Tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan aSntar pihak yang berperkara.

c) Bahwa sedangkan apabila mencermati gugatan **PENGUGAT** yang mana dalam surat gugatan **PENGUGAT** telah dicatumkan :

1. **Pihak yang digugat, yaitu :**

- **LESTARI**, perempuan, pekerjaan Pensiunan PNS (pegawai Negeri Sipil) bertempat tinggal di Jl. Gurita raya 2 RT. 002 Rw.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
- **MONIKA ASTARI PUTRI**, Perempuan, bertempat tinggal di jalan. Gombel Permai XII No.243 RT.004 RW.007 Ngserap, Kec. Banyumanik, Kota Semarang. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
- **OLLY ANANG SIDARTA** Laki-laki, beralamat di Kepa duri Rt.002, RW.004, Kel. Durikepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat.

Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Untuk selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT III.

**2. Perihal : Gugatan Perbuatan
Melawan Hukum**

Bahwa tentang perihal gugatan Penggugat
tertanggal 23 Agustus 2024 adalah: Gugatan
Perbuatan Melawan Hukum, yang mana tidak
dicantumkan dalam suratkuasa, namun
hanya disebutkan: "Menyelesaikan
Permasalahan Terkait Pengosongan Tanah
dan Bangunan"

**3. Tidak dicantumkan uraian
sengketanya atau pokok perkaranya;**

Bahwa dalam surat khusus tidak
dicantumkan uraian sengketanya atau pokok
perkaranya padahal dalam surat gugatannya
diuraikan gugatan melawan hukum terakut
Tergugat atau Para Tergugat yang tidak
meninggalkan obyek sengketa;

d) Bahwa jika merujuk pasal 1795
KUHPer menjelaskan :

*"pemberian kuasa dapat dilakukan secara
khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan
tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu
meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa."*

Bahwa dari ketentuan tersebut pemberian kuasa
dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya
mengenai suatu kepentingan tertentu. Dalam
surat kuasa khusus menjelaskan tindakan –
tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh
penerima kuasa. Jadi karena ada tindakan –

Halaman 35 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus.

e) Bahwa tentang syarat suatu Surat Kuasa Khusus, telah diatur dan ditegaskan dalam :

Pasal 123 ayat (1) HIR, yang menyatakan :

"bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan Surat Kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditanda tangannya dan dimasukkan menurut ayat pertama Pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut Pasal 120, maka dalam terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini."

f) SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 yang menyebutkan secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah :

1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan

Halaman 36 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya”.

g) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka mengenai keabsahan dari suatu Surat Kuasa haruslah mengacu pada ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994, yang mengatur tentang unsur yang harus ada dalam surat kuasa yaitu menyebut secara jelas pemberi kuasa untuk berperan di Pengadilan menyebut kompetensi identitas, dan kedudukan para pihak, serta menyebut secara ringkas pokok yang diperkarakan;

h) Bahwa untuk adanya surat kuasa khusus yang sah harus memenuhi semua unsur secara kumulatif, apabila salah satu unsur yang tidak terpenuhi maka, surat kuasa tersebut menjadi tidak sah dan cacat formil, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994;

i) Bahwa Gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 25 Juni 2024, tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 oleh karena itu Surat kuasa menjadi tidak sah.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, **Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT** mengandung cacat formil karena tidak memenuhi syarat-syarat, dan formulasi Surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut SEMA *a quo*, sehingga Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** tidak sah dan haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Bahwa Gugatan tidak lengkap karena masih terdapat Pihak -pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak. yang ada didalamnya, **PENGUGAT** telah membeli tanah dan bangunan rumah milik **TERGUGAT I** dan Almarhum suami **TERGUGAT I** dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi). Adapun **TERGUGAT III** alasannya adalah sebagai berikut :

2.3. TENTANG TIDAK DITARIK PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PIHAK.

2.3.1. Bahwa **PENGUGAT** dalam dalilnya dalam posita butir 1 menyebutkan sebagai berikut :

"Bahwa pada tanggal 25 November 2021 PENGUGAT telah membeli tanah dan bangunan rumah milik TERGUGAT I dan Almarhum suami TERGUGAT I dengan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi). "

2.3.2. Bahwa berdasarkan posita tersebut persoalan dimulai dari adanya jual beli atas tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3618;

2.3.3. Bahwa **TERGUGAT I** tidak mengakui adanya jual beli namun hubungan hukum yang ada antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah hutang piutang;

2.3.4. Bahwa disamping itu **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah mendatangi dan bertemu dengan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn baik di kantor notaris atau PPAT maupun ditempat lain;



2.3.5. Bahwa oleh karenanya PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.;

2.3.6. Bahwa berdasarkan Putusan No.1642K/Pdt/2005 disebutkan;

“ dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap.”

Berdasarkan uraian tersebut di atas menurut pendapat **TERGUGAT III**, gugatan **PENGUGAT** mengandung catat formil atau pelanggaran formal dikarenakan tidak ditariknya pihak PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn., oleh karena gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

3. POSITA GUGATAN YANG TIDAK JELAS, KABUR DAN TIDAK MENDUKUNG PETITUMNYA (*ONSCUUR LIBEL*)

3.11. Bahwa berdasarkan posita Gugatan **PENGUGAT** butir 5 yang menyatakan :

”bahwa saat ini Penggugat membutuhkan uang dan hendak menjual obyek sengketa namun terhalang oleh Tergugat I yang masih menempati obyek sengketa, dan Tergugat II, Tergugat III sebagai anak dari Tergugat I tidak mendukung Penggugat untuk memberikan pengertian kepada Tergugat I untuk meninggalkan obyek sengketa, sehingga akibat perbuatan Tergugat I membuat Pengugat sangat merasa dirugikan”;

3.12. Bahwa dalil posita **PENGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** sebagai anak dari **TERGUGAT I** tidak mendukung **PENGUGAT**, dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalil **PENGUGAT** yang

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



demikian ini merupakan dalil yang kabur, bagaimana seorang anak harus mendukung Pihak yang merugikan orang tuanya ?;

3.13. Bahwa posita **PENGUGAT** tersebut menyatakan jika **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III** telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun **PENGUGAT** tidak menjelaskan menguraikan dengan jelas, komperhensif, perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, merupakan gugatan yang kabur atau samar – samar;

3.14. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 desember 1970, pada pokoknya disebutkan :

“Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg.No.565K/Sip/1973, pada pokoknya disebutkan:

“Jika Gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;

3.15. Bahwaberdasarkan Putusan MARI Nomor 38/Pdt.G/2019/PN.Rno, menyatakan demikian:

“Yang dapat ditarik sebagai Tergugat dalam hal ini adalah orang yang dirasa melanggar hak dari Penggugat dan merugikan dirinya, namun demikian tidak semua orang dapat menggugat orang lain, tetapi haruslah ada dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain”.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Gugatan **PENGUGAT** merupakan gugatan yang tidak terang, kabur dan samar – samar serta formulasi gugatan tidak tegas (*Obscuur Libel*), karena tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III**, dan antara Posita

Halaman 40 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



dan Petitum tidak saling berhubungan atau bertentangan, **sehingga Gugatan** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM KONPENSI

1. Bahwa **TERGUGAT III** mohon apa yang termuat dalam Eksepsi dibaca kembali dan bagian yang tidak terpisahkan dari Konpensi ini.
2. Bahwa **TERGUGAT III**, menolak seluruh dalil Gugatan **PENGGUGAT**, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.
3. Bahwa **PENGGUGAT** dalam dalilnya dalam posita butir 1 menyebutkan sebagai berikut :

“Bahwa pada tanggal 25 November 2021 PENGGUGAT telah membeli tanah dan bangunan rumah milik TERGUGAT I dan Almarhum suami TERGUGAT I dengan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi). “

4. Bahwa pada kenyataannya yang merupakan fakta hukum **TERGUGAT I** tidak pernah membuat perjanjian jual – beli dengan **PENGGUGAT** sebagaimana yang didalilkan **PENGGUGAT**, akan tetapi yang sebenarnya terjadi adalah :

- Bahwa **TERGUGAT I** meminjam uang kepada **PENGGUGAT** sebesar kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi).
- Bahwa **PENGGUGAT** pernah datang ke rumah **TERGUGAT I** di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, dan menyodorkan surat – surat yang harus ditandatangani segera oleh **TERGUGAT I** dan

Halaman 41 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Suaminya, hal mana agar PENGGUGAT mempunyai jaminan atas piutangnya.

- Bahwa karena butuh uang dan sangat percaya dengan **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** dan Suaminya menandatangani, surat – surat yang disodorkan oleh **PENGGUGAT** tanpa membaca isi suratnya
- Bahwa **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah dan bertemu dengan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn baik dikantor notaris atau PPAT maupun ditempat lain.
- Bahwa **TERGUGAT I** dan suaminya tidak pernah didatangi maupun mendatangi kantor Notaris dan PPAT ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn untuk menandatangani akta jual – beli Nomor 240/2021 tertanggal 25 Nopember 2021 yang dibuat oleh ANNISA NINDIA DEWANTI SH, M.Kn selaku PPAT.

5. Bahwa berdasarkan posita Gugatan **PENGGUGAT** butir 5 yang menyatakan:

"bahwa saat ini Penggugat membutuhkan uang dan hendak menjual obyek sengketa namun terhalang oleh Tergugat I yang masih menempati obyek sengketa, dan Tergugat II, Tergugat III sebagai anak dari Tergugat I tidak mendukung Penggugat untuk memberikan pengertian kepada Tergugat I untuk meninggalkan obyek sengketa, sehingga akibat perbuatan Tergugat I membuat Pengugat sangat merasa dirugikan"

6. Bahwa **PENGGUGAT** dalam Dalil Petitum Gugatannya pada poin 5, menyatakan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

7. Bahwa tidak benar jika **TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun alasan **PARA TERGUGAT** sebagai berikut :

- a. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan :

Halaman 42 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



“setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

b. Bahwa unsur yang ada dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPERdata, adalah sebagai berikut:

- Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum;
- Harus ada kesalahan;
- Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

c. Bahwa terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **harus memenuhi seluruh empat unsur** Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas, yaitu adanya Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri, adanya Kesalahan, adanya Kerugian, dan adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum oleh pelaku dengan Kerugian tersebut.

d. Bahwa senyatanya tidak pernah terjadi adanya Jual Beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, melainkan hubungan antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah Utang Piutang.

Sehingga **TERGUGAT I** tidak pernah merasa menjual Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT 002, RW.012 Ungaran, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang, seluas 121 m2 (seratus dua puluh satu meter persegi).

e. Bahwa dalil Posita **PENGGUGAT** nomor 5 yang menjadi alasan **TERGUGAT III** telah melakukan perbuatan melawan hukum **sangatlah tidak tepat dan tidak berdasar**, adapun alasannya sebagai berikut :

Halaman 43 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



- **TERGUGAT III** tidak tahu menahu terkait adanya Proses Jual terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) 3618, melainkan hanya terdapat Utang Piutang antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**.
- **TERGUGAT III** sudah mandiri dan tidak tinggal bersama **TERGUGAT I** selaku Orang Tua dari **TERGUGAT III**.
- Tidak ada keharusan bagi **TERGUGAT III** untuk memberikan pengertian kepada **TERGUGAT I** atas hal yang merugikan **TERGUGAT I** selaku Orang Tua?
- Perbuatan tidak memberikan Pengertian kepada **TERGUGAT I** untuk meninggalkan Objek sengketa tidaklah masuk akal apabila didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- Tidak ada korelasi antara perbuatan **TERGUGAT III** yang tidak memberikan pengertian kepada **TERGUGAT I** terhadap Kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT**.

f. Bahwa atas dasar tersebut, **TERGUGAT III** tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dengan adanya fakta tersebut di atas, unsur-unsur dalam Pasal 1365 tidaklah terpenuhi.

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Posita **PENGGUGAT** selebihnya, **PARA TERGUGAT** tidak perlu menanggapinya, dan mohon **PENGGUGAT** untuk membuktikannya.

Berdasarkan Hal-hal tersebut diatas, **TERGUGAT III** mohon agar Pengadilan Negeri Ungaran C.q Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT III** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat

Halaman 44 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

3. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa dan megadili perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 3618 atas nama Riwit Wiyani, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Pengosongan Rumah, tanggal 1 Oktober 2022 diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3322184712630001 atas nama Riwit Wiyani, diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat P-1 s/d P-4 semuanya telah diberi meterai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P-1 dicocokkan fotokopi dari fotokopi, sehingga bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi DANDIT MISGIARTI**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan;

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal, tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat
- Bahwa Saksi diminta menjadi Saksi oleh Penggugat mengenai rumahnya yang masih ditempati / masih dihuni orang;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah/rumah tersebut, saat itu lewat rumah tersebut tapi tidak masuk;
- Bahwa Saksi ditawarkan Penggugat rumah di daerah sebantengan, dan saat itu Saksi menanyakan mana rumah /lokasinya, dan oleh Penggugat di perlihatkan / dikasih tahu rumah tersebut, akan tetapi cuma lihat dari depan / lewat depan rumah tersebut, saat itu Saksi tanya ke Penggugat “apakah bisa lihat dalamnya”, dan Penggugat menjawab “belum bisa karena masih ada orangnya”, Saksi jawab “ya sudah saya mau beli rumah tersebut kalau sudah kosong”, setelah beberapa bulan Saksi dikirim Penggugat Surat Pernyataan Pengosongan rumah tersebut, akan tetapi Saksi menyampaikan Saksi sudah tidak berminat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Surat Pernyataan Pengosongan tersebut berisi mulai tanggal 1 Oktober 2022 Penggugat minta rumah tersebut sudah dikosongkan, dan penghuni rumah tersebut 6 bulan harus sanggup mengosongkan;
- Bahwa informasinya rumah tersebut masih di tempati / huni orang
- Bahwa Saksi mengetahui rumah tersebut dijual dari Penggugat dan saat itu Saksi diperlihatkan sertifikatnya, dan Saksi lihat sertifikatnya sudah atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal Penggugat sudah lama, sejak anak-anak Saksi masih kecil;
- Bahwa Penggugat menawarkan rumah tersebut bulan Januari 2023.
- Bahwa Penggugat saat itu tidak mengatakan mengenai cara memperoleh rumah tersebut, Penggugat hanya menyampaikan bahwa rumah tersebut milik Penggugat serta dengan menunjukkan sertifikatnya;

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apa sebab rumah tersebut masih dihuni, yang Saksi tahu rumah tersebut ada penghuninya, Saksi ingin membeli kalau rumah sudah kosong;
- Saksi tidak jadi membelinya karena rumah tersebut masih ada yang menempati / ada penghuninya.
- Bahwa saat itu tidak tahu siapa / status orang yang tinggal dirumah tersebut, dan saat itu Penggugat tidak menjelaskan siapa orang yang menempati / tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa saat itu oleh Penggugat sudah menawarkan dengan harga Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah), ditahun 2023;

2. Saksi Nanang Sri Kuncoro, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi tidak mengenal, tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat
- Bahwa Saksi diminta menjadi saksi oleh Penggugat mengenai rumahnya yang masih ditempati / masih dihuni orang;
- Bahwa Saksi pernah ditawari rumah tersebut oleh Penggugat ditahun 2023, dan saat itu saya berminat untuk membelinya.
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan / melihat sertifikat rumah tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi belum sempat lihat rumah yang akan dijual Penggugat tersebut, saat itu masih pembicaraan-pembicaraan antara Saksi dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak jadi / tidak minat membelinya karena harganya bagi Saksi kemahalan / tidak mampu;
- Bahwa rumah atas nama Penggugat tersebut dijual dengan harga Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat menawarkan rumah tersebut sekitar 2023;

Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat saat itu tidak mengatakan mengenai cara memperoleh rumah tersebut, Penggugat hanya menyampaikan bahwa rumah tersebut milik Penggugat, sertifikat atas nama Penggugat, serta dengan menunjukkan sertifikatnya, dan pembicaraan tersebut berlangsung di rumah Penggugat.
- Bahwa Saksi tidak tahu apa sebab rumah tersebut masih dihuni / ditempati, dan Saksi tidak tahu permasalahannya;
- Bahwa Saksi belum lihat rumah yang akan dijual tersebut, akan tetapi Saksi sudah / diperlihatkan fotokopi sertifikatnya atas nama Penggugat saat di rumah Penggugat;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03618 atas nama Riwit Wiyani , diberi tanda bukti T.1-1;
2. Fotokopi Surat Edaran mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus, diberi tanda bukti T.1-2;
3. Fotokopi Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Slt, diberi tanda bukti T.1-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 10 Juli 2024 diberi tanda bukti T.1-4;

Menimbang, fotokopi bukti surat T-1 s/d T-4 telah diberi meterai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T-1 dan T-2 dicocokkan fotokopi dari fotokopi, sehingga bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Imam Usdiyanto**, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi diminta menjadi Saksi oleh Tergugat I, dan berdasarkan cerita dari Tergugat I dimana awalnya hanya pinjam uang sebesar

Halaman 48 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp99.500.000,00 (sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dengan pemberian secara bertahap selama 4 (empat) tahun, dan pada suatu saat tahu-tahu disodori blangko disaat suami Tergugat I sedang sakit, hingga suatu saat baru tahu kalau sertifikat yang dijaminan sudah beralih atas nama Penggugat;

- Bahwa menurut keterangan Tergugat I, Tergugat I dalam meminjam uang kepada Penggugat dengan menjaminkan sertifikat rumah di Sebantengan yang ditempati Tergugat I tersebut;
- Bahwa Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat untuk pengobatan suaminya;
- Bahwa Tergugat I menceritakan kepada Saksi mengenai mempunyai hutang kepada Penggugat tersebut tersebut di tahun 2021 / sekitar 4 tahun yang lalu, dan saat ini tidak bisa melunasi hutangnya tersebut;
- Bahwa jaminan berupa sertifikat tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat I dibawa Penggugat, akhirnya tahu-tahu sudah balik nama atas nama Penggugat, Tergugat I tidak menceritakan tahun berapa sertifikat tersebut dibalik nama;
- Bahwa menurut keterangan / cerita Tergugat I, balik nama tersebut oleh Notaris Anisa padahal Tergugat I tidak melakukan jual beli / datang di Notaris Anisa;
- Bahwa menurut cerita Tergugat I, rumah sebantengan adalah rumah satu-satunya milik Tergugat I yang masih ditempatinya tersebut, dan mesara tidak pernah menjual;
- Bahwa Saksi melihat rumah tersebut dengan pinjaman sebesar Rp99.500.000,00 (sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah) tidak sebanding, menurut Saksi nilai rumah tersebut sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa Tergugat I menandatangani Surat Pengosongan rumah tersebut karena saat itu Tergugat bingung saat disodori ereng-ereng / konsep, akhirnya Tergugat I tanda tangan;

Halaman 49 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan Tergugat I dengan Penggugat dari mendengar cerita Tergugat, Saksi tidak melihat dan tidak menyaksikan sendiri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui / melihat sendiri mengenai Tergugat I membuat surat Pengosongan Rumah yang ditandatangani sendiri dan sidik jarinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I menandatangani Surat Jual Beli;

2. Saksi Wisnu Hadi, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diminta menjadi Saksi oleh Tergugat I, dan berdasarkan cerita dari Tergugat I dimana awalnya Tergugat I meminjam uang sebesar Rp99.500.000,00 (sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dengan jaminan sertifikat rumah Tergugat I;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat I, Tergugat I dalam meminjam uang kepada Penggugat dengan menjaminkan sertifikat rumah di Sebantengan yang ditempati Tergugat I tersebut
- Bahwa Tergugat I menceritakan kepada Saksi mengenai mempunyai hutang kepada Penggugat tersebut tersebut di tahun 2021.
- Bahwa Tergugat I menceritakan pada waktu selanjutnya Tergugat I didatangi oleh Penggugat minta pembayaran dengan dibawakan kwitansi senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), saat itu saya tanya apakah Tergugat I menerima uang tersebut, katanya Tergugat I tanda tangan saja tidak menerima uangnya, kata Penggugat itu system, dan kata Tergugat yang tercantum / memproses Notaris Anisa, saat saya menanyakan bersama teman teman "Grip" ke Notaris sampai saat ini tidak bisa bertemu, dan ibunya Nisa mencari Warkah sampai saat ini tidak ada;
- Bahwa menurut cerita Tergugat I sertifikat tersebut sudah dibalik nama atas nama Penggugat;
- Bahwa jaminan berupa sertifikat tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat I dibawa Penggugat, akhirnya tahu-tahu sudah balik nama atas nama Penggugat;

Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I bercerita menandatangani surat surat tersebut karena marasa malu punya hutang dan belum bisa membayar, sehingga diminta tanda tangan-tanda tangan Tergugat I bersedia;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat I sudah lama, kenal karena ngobrol / tahu.awal mula kenal biasa, yang akhirnya bercerita tersebut sekitar 6 (enam) tahun yang lalu, dan intensif konsultasi / dialog ditahun 2022, dan menceritakan terkait menandatangani kwuitansi dan surat-surat tanpa membacanya;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat kuitansinya, hanya mendengar cerita dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu / tidak melihat apa saja yang dibuat, ditandatangani oleh Tergugat I, hanya mendengar cerita dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tanya kenapa Tergugat I menandatangani kwuitansi senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut, Tergugat I bercerita menandatangani karena marasa malu punya hutang dan belum bisa bayar, dan nanti kalau fisiknya dijual ya nggak apa-apa;
- Bahwa Tergugat I dalam keadaan sadar dalam menandatangani saat dirumah Tergugat I, untuk detailnya Saksi tidak tahu, hanya cerita Tergugat I menandatangani beberapa dokumen, Tergugat I bercerita menandatangani dokumen tersebut karena marasa malu punya hutang dan belum bisa bayar;
- Bahwa Saksi pernah melihatnya hanya fotokopi sertifikatnya saja, dan dasar jual belinya Notaris Anisa, dan saya tidak melihat surat jual belinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 14 Februari 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

Disclaimer

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat tersebut di atas, selanjutnya Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang mana dalam jawaban tersebut tidak hanya sebatas jawaban mengenai pokok perkara tetapi juga disertai dengan eksepsi atau tangkisan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah mengajukan eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Para Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat secara bersamaan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mengenai Surat Kuasa Tidak Sah;

Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa surat kuasa Penggugat tertanggal 25 Juni 2024, dimana Riwit Wiyani selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada Rio Yudistira, S.H dan Uni Lestari Rachmadyati, S.H., kedua Advokat yang beralamat di De Armina Townhouse Nomor 34 Jalan Taman Durian Dalam, merupakan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum. Adapun yang menjadi dasar pendapat Para Tergugat adalah dalam pemberian kuasa tersebut tidak disebutkan: 1) Siapakah pihak Penggugat dan Tergugatnya, 2) Apa yang menjadi Obyek Gugatannya (apakah Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi), 3) Tidak disebutkan apa yang dikuasakan kepada Pemberi Kuasa, hanya disebutkan "Menyelesaikan Permasalahan Terkait

Halaman 52 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan Tanah dan Bangunan Milik Pemberi Kuasa dengan Bukti Kepemilikan SHM No.3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jl. Gurita Raya 2 Kel. Ungaran Kec. Ungaran Barat Kab. Semarang”, 4) Tidak menyebutkan tempat dimana gugatan diajukan, tidak disebutkan Pengadilan mana yang akan mengadili gugatan, tidak disebutkan kedudukan para pihak sebagai Penggugat atau Tergugat, 5) Tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antar pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Surat Kuasa Khusus Penggugat mengandung cacat formil karena tidak memenuhi syarat- syarat, dan formulasi Surat Kuasa Khusus, sehingga Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sah dan haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyatakan gugatan tidak lengkap karena masih terdapat pihak -pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I dan Almarhum suami Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3618 yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 RT. 002, RW. 012 Ungaran, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi), sedangkan Tergugat I tidak mengakui adanya jual beli tersebut melainkan berupa hutang piutang, disamping itu Tergugat I dan suaminya tidak pernah mendatangi dan bertemu dengan PPAT Annisa Nindia Dewanti, S.H., M.Kn., baik di kantor PPAT maupun ditempat lain untuk membuat Akta Jual Beli, oleh karenanya gugatan Penggugat mengandung cacat formil dikarenakan tidak ditariknya PPAT Annisa Nindia Dewanti, S.H., M.Kn., sebagai pihak, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Posita Gugatan yang tidak jelas, kabur dan tidak mendukung petitumnya (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa dalil posita Penggugat yang menyatakan jika Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan dengan jelas, komperhensif,

Halaman 53 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak terang, kabur dan samar – samar serta formulasi gugatan tidak tegas (*Obscuur Libel*), karena tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, dan antara Posita dan Petitum tidak saling berhubungan atau bertentangan, sehingga Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi adalah bantahan atau tangkisan yang ditujukan kepada hal-hal syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak mengenai pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan tersebut tidaklah menyinggung ataupun tidak ditujukan sebagai bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Para Tergugat terkait Surat Kuasa tidak sah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pengertian dan definisi dari surat kuasa khusus tidak diatur secara jelas dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) maupun HIR/RBg akan tetapi pada pasal 1795 KUH Perdata dapat diikhtisarkan esensi dari surat kuasa khusus yaitu: 1. Meliputi pencantuman kata-kata “Khusus” dalam surat kuasa; 2. Berisikan pengurusan kepentingan tertentu pemberian kuasa yang dibuat dan ditandatangani khusus untuk itu;

Menimbang, bahwa tentang surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 123 H.I.R. yang menentukan: (1) Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan dimasukkan menurut ayat pertama Pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut Pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini;

Halaman 54 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

Disclaimer

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

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



Menimbang, bahwa pedoman mengenai surat kuasa khusus didasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 yang diterbitkan untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap surat kuasa khusus yang diajukan oleh para pihak yang berperkara kepada Badan-badan Peradilan Mahkamah Agung memberikan petunjuk sebagai berikut: Surat kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara warisan atau utang piutang dan sebagainya;

Menimbang, bahwa sebagai pedoman untuk hal-hal yang berkaitan dengan surat kuasa, diatur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2008, pada bagian (F) halaman 53 s/d 54 yang menentukan sebagai berikut:

- 1) Kuasa yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari penggugat/tergugat atau pemohon di pengadilan;
- 2) Kuasa/wakil harus memiliki surat kuasa khusus yang harus diserahkan di persidangan atau pada saat mengajukan gugatan/permohonan;
- 3) Surat kuasa khusus harus mencantumkan secara jelas bahwa surat kuasa itu hanya digunakan untuk keperluan tertentu, dengan subjek dan objek yang tertentu pula;
- 4) Dalam perkara perdata harus jelas disebut antara A sebagai penggugat dan B sebagai tergugat, misalnya dalam perkara waris atau utang piutang tertentu dan sebagainya;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa syarat- syarat dan formulasi surat kuasa khusus dalam berperkara di badan peradilan sebagai berikut: 1) Menyebut dengan jelas untuk berperan di pengadilan; 2) Menyebut kompetensi relatif; 3) Menyebut identitas dan kedudukan para pihak; 4) Menyebut secara ringkas pokok dan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa syarat-syarat surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakibatkan kuasa tidak sah atau dengan kata lain, surat kuasa khusus dinyatakan cacat formil;

Menimbang, bahwa sesuai M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 18 menyebutkan bahwa surat kuasa khusus yang tidak menyebutkan pihak atau subjek yang berpakara maupun objek yang diperkarakan mengakibatkan surat kuasa khusus tidak sah dan surat kuasa khusus tersebut dianggap tidak memenuhi syarat yang diharuskan pada pasal 123 ayat 1 HIR dan juga hal ini sesuai yurisprudensi MA No.1912 K/Pdt/1984 dikatakan bahwa surat kuasa yang tidak menyebutkan subjek dan objek tidak sah sebagai surat kuasa khusus dalam berperkara maka surat kuasa seperti itu dianggap masih bersifat kuasa umum sehingga tidak dapat dipergunakan di depan sidang pengadilan untuk menggugat seseorang dan hal ini juga sesuai Yurisprudensi MA no 288.K/Pdt/1986;

Menimbang, bahwa dalam Surat Kuasa Penggugat tertanggal 25 Juni 2024 telah menyebutkan sebagai surat kuasa khusus, untuk dan atas nama guna kepentingan pemberi kuasa atas nama Riwit Wiyani dengan identitas selengkapnya sebagaimana tercantum dalam surat kuasa tersebut, yang telah memberikan kuasa kepada Rio Yudistira, S.H dan Uni Lestari Rachmadyati, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "RIO YUDISTIRA PUTERA, S.H. & PARTNERS" yang beralamat di De Armina Townhouse Nomor 34 Jalan Taman Durian Dalam, agar bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan pemberi kuasa sebagai kuasa hukum pemberi kuasa dalam menyelesaikan permasalahan terkait pengosongan tanah dan bangunan milik pemberi kuasa dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 3618 Atas Nama Riwit Wiyani yang terletak di Jalan Gurita Raya 2 Kelurahan Ungaran, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 23 Agustus 2024, perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan Penggugat atas nama Riwit Wiyani yang memberikan kuasa kepada Rio Yudistira Putera, S.H. & Uni Lestari Rachmadyati, S.H, mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran melawan ;

Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Siti Lestari, bertempat tinggal di Jalan Gurita Raya 2 RT. 002 RW. 012 Ungaran, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, disebut sebagai Tergugat I;
- 2) Monika Astari Putri, bertempat tinggal di Jalan Gombel Permai XII Nomor 243, RT. 004 RW. 007 Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, disebut sebagai Tergugat II;
- 3) Olly Anang Sidarta, bertempat tinggal di Kepa duri RT. 002 RW. 004 Kelurahan Durikepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, disebut sebagai Tergugat III;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa secara cermat dan teliti Surat Kuasa Khusus Penggugat, tidak disebutkan secara konkrit dan jelas identitas serta kedudukan Penggugat dan Para Tergugat sebagai para pihak, tidak disebutkan secara ringkas pokok obyek sengketa serta tidak menyebutkan Pengadilan Negeri Ungaran sebagai pengadilan dimana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 123 H.I.R jo. SEMA Nomor 6 tahun 1994 Surat Kuasa Penggugat tersebut cacat formil dan tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa khusus Penggugat dinyatakan cacat formil dan tidak sah maka eksepsi Para Tergugat beralasan untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat mengenai surat kuasa tidak sah telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi eksepsi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dinyatakan diterima maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard*;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat mengenai surat kuasa tidak sah telah dikabulkan, sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sehingga Penggugat berada di pihak yang kalah maka, biaya perkara yang timbul

Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan didalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan dalam *Burgerlijk Wet Boek Voor Indonesie* (BW) / Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.542.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, pada hari Kamis, tanggal 10 April 2025, oleh kami, Asih Widiastuti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Raden Anggara Kurniawan, S.H., M.H., dan Dr. Ariansyah, S.H., M.Kn., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, 15 April 2025, dengan dihadiri oleh Burhanudin Mustofa, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raden Anggara Kurniawan, S.H., M.H.

Asih Widiastuti, S.H.

Dr. Ariansyah, S.H., M.Kn., M.H.

Panitera Pengganti,

Burhanudin Mustofa, S.H., M.H.

Perincian biaya :

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00;
2. ATK	: Rp 75.000,00;
3. Panggilan	: Rp 367.500,00;
4. PNBP	: Rp 50.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp1.000.000,00
6. Materai	: Rp 10.000,00;
7. Redaksi	: Rp 10.000,00;

Jumlah : Rp1.542.500,00

(satu juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Halaman 59 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2024/PN Unr

Disclaimer

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