



**PUTUSAN**  
**Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Baidah Badarudin**, bertempat tinggal di Dusun Jajagan RT.002/RW.002, Desa Jugo, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rina Triana, S.H., beralamat di Jalan Semeru, Lk. Brubuh, Kelurahan Kalipang, Kecamatan Sutojayan, Kabupaten Blitar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 November 2022, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **Umi Hanik**, bertempat tinggal di Dusun Selorejo, RT.06/RW.02, Desa Selorejo, Kecamatan Selorejo, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, sebagai Tergugat I;
2. **Yulius Eko Wahyono**, bertempat tinggal di Dusun Selorejo, RT.06/RW.02, Desa Selorejo, Kecamatan Selorejo, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, sebagai Tergugat II;

Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agam Suryantoro, S.H., beralamat di Jalan Raya Talun No. 44, Sumberjo, Talun, Kabupaten Blitar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Desember 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 16 November 2022 dalam Register Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari Jum'at tanggal 18 Oktober 2019 telah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat I sebagai penjual atas persetujuan dari suaminya (Tergugat II) dengan Penggugat sebagai pembeli, atas sebidang tanah seluas  $\pm 242$  m<sup>2</sup> dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya dengan batas-batas:

Utara : Rumah milik Teguh Santoso;

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Rumah milik Mardi;  
Timur : Tanah Pekarangan milik Kasidi;  
Barat : Jalan Desa;

Sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 169 Surat Ukur Tanggal 25 Juni 2012, Nomor 00009/Selorejo/2012 yang terletak di Dusun Selorejo, Desa Selorejo, Kecamatan Selorejo, Kabupaten Blitar dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) selanjutnya disebut tanah dan rumah sengketa;

2. Bahwa jual beli tersebut di atas dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yulaika Ningsih, S.H., M.Kn., sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 573/2019 dan telah ditanda tangani dengan sempurna. (bukti P1);

3. Bahwa dengan adanya akta jual beli tersebut (posita angka 2), buku sertifikat hak milik atas tanah dan rumah yang semula atas nama UMI HANIK (Tergugat I) telah beralih menjadi atas nama Baidah Badarudin (Penggugat). (bukti P2);

4. Bahwa dengan demikian jual beli tanah dan rumah sengketa tersebut antara Tergugat I sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku, sehingga jual beli tersebut bisa dinyatakan sah menurut hukum;

5. Bahwa setelah adanya jual beli tersebut seharusnya Para Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan rumah objek jual beli kepada Penggugat sesaat setelah terjadi kesepakatan jual beli tersebut;

6. Bahwa namun demikian Para Tergugat tidak segera menyerahkan tanah dan rumah sengketa sebagai objek jual beli kepada Penggugat dan masih ditempati sampai sekarang, sehingga Para Tergugat telah wanprestasi, dan hal ini sangat merugikan Penggugat;

7. Bahwa dengan demikian Para Tergugat patut dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari segala hak milik/hak-hak lainnya beserta para keluarganya;

8. Bahwa perkara ini diajukan dengan bukti-bukti yang otentik, karena itu putusan dalam perkara ini patut dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Bahwa Penggugat sangat khawatir, selama proses persidangan perkara ini berjalan, Para Tergugat akan mengalihkan tanah dan rumah sengketa kepada orang lain sehingga sangat patut Pengadilan Negeri Blitar c.q.

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt



Majelis Hakim memeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan rumah sengketa (*conservatoir beeslaaght*);

10. Bahwa Penggugat sudah sering kali menempuh jalan musyawarah dengan Para Tergugat untuk mencapai perdamaian, namun selalu gagal dan tidak berhasil, sehingga dengan terpaksa mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Blitar yang berwenang menerima, memeriksa, dan menjatuhkan putusannya;

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar c.q. Majelis Hakim memeriksa perkara ini, berkenan menerima gugatan ini dan memanggil pihak-pihak untuk diperiksa perkaranya kemudian menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan/CB (*Conservatoir Beeslaag*) yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Blitar sah dan berharga;
3. Menyatakan jual beli atas tanah dan rumah sengketa sebagaimana tersebut dalam posita angka 1 (satu) antara Penggugat (Baidah Badarudin) dengan Para Tergugat (Umi Hanik dan Yulius Eko Wahyono) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 573/2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yulaika Ningsih, S.H., M.Kn., adalah sah menurut Hukum;
4. Menyatakan tanah dan rumah sengketa tersebut dalam posita angka 1 (satu) menjadi milik Penggugat (Baidah Badarudin) yang sah;
5. Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi dengan tidak segera menyerahkan tanah dan rumah sengketa sebagai objek jual beli kepada Penggugat;
6. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan rumah sengketa sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 169 Surat Ukur tanggal 25 Juni 2012, Nomor 00009/Selorejo/2012, luas 242 m2 dengan batas-batas:

Utara : Rumah milik Teguh Santoso;  
Selatan : Rumah milik Mardi;  
Timur : Tanah Pekarangan milik Kasidi;  
Barat : Jalan Desa;

Yang terletak di Dusun Selorejo, Desa Selorejo, Kecamatan Selorejo, Kabupaten Blitar (sebagaimana tersebut dalam posita angka 1) kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari segala hak milik dan hak-hak

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya beserta para keluarganya jika perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat kepolisian Republik Indonesia dan keamanan Negara lainnya.

7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) setiap hari Para Tergugat terlambat menyerahkan tanah dan bangunan rumah objek sengketa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tanggung renteng dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hak tetap;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik dan tidak memihak, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat disebutkan perihal/judul gugatan adalah gugatan jual beli tanah dan rumah, tapi dalam isi gugatan Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana disebutkan dalam Posita No. 6 dan Petitum No. 5, sehingga antara judul gugatan dengan isi gugatan tidak nyambung/tidak sama/tidak

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt



bersesuaian, jadi gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas oleh para Tergugat;
2. Bahwa posita no. 1 yang menyebutkan pada hari Jumat 18 Oktober 2019 telah terjadi transaksi jual beli antara para Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli adalah tidak benar dan hanya rekayasa dari Penggugat;

Bahwa peristiwa hukum/kronologi yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebagai berikut:

- Pada awal tahun 2019 sekitar awal bulan Februari, Tergugat 2 menemui seseorang bernama Andik Awaludin (mantan karyawan bank) dengan maksud mencari pinjaman uang sebesar Rp250.000.000,00 untuk modal membangun proyek karena Tergugat adalah pemborong/punya CV;
- Kemudian Andik menghubungi P. Yono (teman Penggugat) lalu dipertemukan dengan Penggugat yang dikenal sebagai orang yang menawarkan pinjaman dana secara ilegal/Rentenir;
- Kemudian terjadi kesepakatan Tergugat 2 hutang/pinjam uang kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan No. 167 a/n Umi Hanik/Tergugat 1 dengan persyaratan lisan yang diberikan oleh Penggugat yaitu bunga Rp25.000.000,00/3 bulan dan menebus sertifikat dengan harga Rp285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Beberapa hari kemudian diawal Februari 2019 Andik dan P. Yono (sebagai perantara) datang ke rumah Para Tergugat disuruh Penggugat untuk menyerahkan uang pinjaman sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Selang tiga minggu kemudian atau sekitar minggu ke 3/4 bulan Februari 2019 Penggugat akan memberikan kekurangan uang Rp150 juta yang mau dipinjam oleh Para Tergugat tapi Penggugat minta ada ikatan di Notaris, kemudian para Tergugat, 2 orang perantara dan Penggugat datang ke kantor Notaris Yulaika Ningsih di Kanigoro, tapi tidak menghadap langsung pada Notaris Yulaika Ningsih, dan hanya ditemui oleh staffnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian dilakukan penandatanganan perjanjian hutang piutang yang disodorkan oleh salah satu staff kantor Notaris Yulaika Ningsih tanpa dibacakan isi dari perjanjian hutang piutang tersebut lalu Penggugat menyerahkan kekurangan pinjaman uang yang dijanjikan. Tapi ternyata uang tidak diserahkan semua, jadi langsung dipotong Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagai angsuran pinjaman 3 bulan pertama (bulan Maret, April dan Mei), disamping itu juga dipotong untuk membayar biaya Notaris sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), jadi uang yang diterima Para Tergugat di kantor Notaris sebesar  $\text{Rp}150.000.000,00 - \text{Rp}25.000.000,00 - \text{Rp}7.500.000,00 = \text{Rp}117.500.000$  (seratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah); Jumlah total uang pinjaman yang diterima para Tergugat adalah sebesar  $\text{Rp}100.000.000,00 + \text{Rp}117.500.000,00 = \text{Rp}217.500.000,00$  (dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

- Pada bulan Juni 2019 Penggugat menagih berkali-kali bunga pinjaman kepada Para Tergugat, oleh karena belum punya uang, Para Tergugat menawarkan barang berupa seperangkat meja kursi ukiran jepara senilai Rp25.000.000,00 untuk membayar bunga (bulan Juni, Juli, Agustus) dan Penggugat menyetujui dan kemudian bulan Juli dikirim seperangkat meja kursi ukiran jepara ke tempat usaha (showroom mobil) Penggugat di Kanigoro. (bukti foto/gambar seperangkat meja kursi ukiran jepara akan kami serahkan sebagai alat bukti pada waktu pembuktian di persidangan);

Setelah itu Tergugat 2 berangkat ke Lombok NTB untuk mengurus proyek;

- Pada bulan Januari 2020 Para Tergugat ditagih lagi oleh Penggugat untuk membayar bunga pinjaman, karena posisi Tergugat 2 masih di Lombok;

➤ kemudian tanggal 14 Januari 2020 menyuruh anaknya untuk mentransfer uang kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), (bukti transfer akan kami serahkan sebagai alat bukti pada waktu pembuktian di persidangan);

➤ tanggal 22 Januari 2020 Para Tergugat transfer uang lagi kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), (bukti transfer akan kami serahkan sebagai alat bukti pada waktu pembuktian dipersidangan)

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt

### 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

- Pada akhir bulan Januari 2020 Tergugat 2 pulang ke Blitar karena oleh pemerintah diberlakukan PPKM selama 2 tahun penuh sehingga Tergugat 2 tidak punya proyek/pekerjaan sama sekali dan tidak bisa mengangsur hutang/pinjaman kepada Penggugat;
- Pada bulan Maret 2022 Para Tergugat menerima somasi dari Penggugat/kuasanya agar segera melunasi pinjamannya;
- Pada tanggal 26 april 2022 Para Tergugat menerima relas panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Blitar dengan register perkara No. 41/Pdt.G/2022/PN.Blt (gugatan pertama dari Penggugat Baidah Badarudin);

Dalam perkara pertama tersebut Penggugat (Baidah Badarudin) mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap para Tergugat, dimana dalam gugatan Penggugat didasari oleh perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat dengan memberikan hak kepada Para Tergugat untuk membeli kembali tanah tersebut. Para Tergugat melawan dengan mengajukan eksepsi;

Majelis Hakim perkara No. 41/Pdt.G/2022/ PN.Blt. yang terdiri dari Hakim Ketua: Mohammad Syafii, SH., Hakim Anggota: Eko Supriyanto, SH.MH.Li. dan Raden Rajendra Mohni Iswoyokusumo, SH.MH. menilai bahwa dalam eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan wanprestasi dari Penggugat yang didasari oleh perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat dengan memberikan hak kepada Para Tergugat untuk membeli kembali, hal tersebut tidak sah dan batal demi hukum dan dianggap sebagai perjanjian hutang dengan jaminan adalah beralasan dan dikabulkan, berdasarkan pertimbangan tersebut maka tanpa memeriksa gugatan pokok Penggugat lebih lanjut, gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), dan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 19 September 2022 memutuskan, mengadili, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*); (salinan putusan dari gugatan Penggugat yang pertama akan kami serahkan sebagai bukti dipersidangan);

- Bahwa pada waktu mediasi dalam perkara yang ke 2 ini terungkap dalam resume mediasi dari Penggugat dimana dalam konsep Perdamaian poin No. 1 disebutkan bahwa Para Tergugat diharuskan mengembalikan uang pokok pembelian objek sengketa,

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt



ditambah dengan penyesuaian harga sekarang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). No.2 dst...;

Pernyataan dalam resume mediasi Penggugat diatas menunjukkan bahwa Penggugat masih menggunakan prinsip perjanjian dalam gugatan Penggugat yang pertama, yaitu perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat dengan memberikan hak kepada kepada Para Tergugat untuk membeli kembali. (dengan harga yang jauh lebih tinggi/mahal). Hal tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat No. 1 disebutkan telah terjadi transaksi jual beli tanah dan rumah sengketa antara Para Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), kemudian dalam mediasi (resume mediasi Penggugat) dalam konsep perdamaian poin No. 1, Para Tergugat diharuskan membayar/membeli kembali tanah dan rumah miliknya dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), berarti Para Tergugat harus membayar 2x lipat (100%) dari tanggungan yang harus dibayar. Dan berarti perkara ini juga bukan jual beli sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa perjanjian yang memberikan hak kepada Para Tergugat untuk membeli kembali adalah tidak sah dan batal demi hukum dan dianggap sebagai perjanjian hutang dengan jaminan. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

- Bahwa dalam perkara Penggugat melawan Para Tergugat yang ke 2 ini, Penggugat dalam gugatannya melalui kuasa hukumnya yang berbeda/ganti kuasa hukum (dan yang hadir di persidangan hanya wakilnya), berusaha mengaburkan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat, yaitu dengan cara mensplit/memisahkan peristiwa hukum seolah-olah yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat adalah langsung pada peristiwa hukum jual beli dan menghilangkan peristiwa awal (hutang piutang) yang sebenarnya terjadi. (tapi dalam mediasi tetap terungkap adanya hutang piutang);

- Bahwa suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi hutangnya, syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan

*Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terutama dalam suasana hukum adat. Sebagaimana disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung No.3493 K/Pdt/1985 tgl 9 desember 1987; Oleh karena itu gugatan jual beli tanah dan rumah ini harus ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

3. Bahwa posita No. 2 gugatan Penggugat adalah tidak benar, dimana disebutkan jual beli tersebut dibuat oleh dan dihadapan PPAT Yulaika Ningsih, S.H., M.Kn., bahwa Para Penggugat tidak pernah menghadap PPAT Yulaika Ningsih, SH.Mkn, pada sekitar bulan Februari 2019, Para Tergugat datang di kantor Notaris Yulaika Ningsih masuk ruangan dengan Penggugat kemudian salah satu staff kantor Notaris yang kalau tidak salah bernama Malikh menyodorkan berkas perjanjian tanpa membacakan isinya, jadi ketika di kantor Notaris, baik Penggugat maupun Para Tergugat tidak menghadap PPAT Yulaika Ningsih, hanya staff kantor Notaris yang menyodorkan berkas perjanjian untuk ditandatangani;

Juga disebutkan akte jual beli No. 573/2019 telah ditanda tangani dengan sempurna adalah tidak benar, Para Tergugat tidak pernah menandatangani akte jual beli yang dibuat tanggal 18 Oktober 2019, Para Tergugat datang ke kantor Notaris pada bulan Februari 2019 dan bukan menandatangani Akta Jual Beli (ada jeda waktu 8 bulan, antara Para Tergugat datang ke kantor Notaris pada bulan Februari 2019 dengan tanggal yang tertulis pada AJB yaitu tanggal 18 Oktober 2019) dengan demikian Akte Jual Beli tersebut patut diduga palsu atau dipalsukan, oleh karena itu Akte Jual Beli (AJB) harus dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan, dan gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

4. Bahwa posita No. 3 yang menyebutkan dengan adanya AJB tersebut di atas, sertifikat yang awalnya atas nama Tergugat 1 kemudian dibalik nama atas nama Penggugat, bahwa perbuatan Penggugat tersebut adalah perbuatan yang melanggar hukum karena AJB yang dibuat oleh Penggugat dan PPAT Yulaika Ningsih tidak sah dan cacat hukum, maka proses balik nama sertifikat juga cacat hukum dan batal demi hukum atau harus dibatalkan;

5. Bahwa posita No. 4 yang menyatakan jual beli Penggugat dan Tergugat 1 telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dinyatakan sah menurut hukum adalah tidak benar,

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt

#### Disclaimer

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



bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

5.1. Perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 adalah tidak sah dan cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPdata yang salah satu syaratnya, adanya kesepakatan para pihak.

Para Tergugat tidak pernah sepakat menjual tanah dan rumahnya, bahkan berniat untuk menjualpun tidak pernah, karena tanah dan rumah itu milik satu-satunya, kalau dijual mau tinggal dimana? Para Tergugat hanya hutang/pinjam uang dengan jaminan sertifikat tanah dan rumah kepada Penggugat;

Bahwa dalam Pasal 1321 KUHPdata disebutkan dengan tegas “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”;

Oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dibuat berdasarkan kekhilafan, paksaan atau penipuan maka perjanjian jual beli tersebut menjadi tidak sah;

5.2. Bahwa sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 jo. PP No. 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah, jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, tapi pada kenyataannya, ketika Penggugat dan Para Tergugat datang ke kantor PPAT Yulaika Ningsih pada bulan Februari 2019, hanya ditemui oleh staffnya yang hanya menyodorkan berkas untuk ditanda tangani oleh para pihak tanpa dijelaskan isi dari perjanjian tersebut. jadi tanda tangan para pihak tidak dihadapan PPAT Yulaika Ningsih, S.H., M.Kn., tapi dihadapan staff kantor PPAT;

5.3. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat No. 1 disebutkan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dibuat pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2019, padahal Para Tergugat datang ke kantor Notaris Yulaika Ningsih hanya 1 kali yaitu pada bulan Februari 2019, dan pada tanggal 18 Oktober 2019 posisi Tergugat 2 masih berada di Lombok NTB;

Dengan demikian bisa dipastikan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum;

5.4. Bahwa pada AJB yang disebutkan dalam posita gugatan Penggugat No. 1 disebutkan bahwa tanah dan rumah milik Para Tergugat dibeli Penggugat dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah), padahal harga pasaran tanah dan rumah tersebut sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) lebih. Hal tersebut jelas merugikan Para Tergugat, dan melanggar peraturan perundang-undangan;

6. Bahwa posita gugatan No. 5, 6, dan 7 tidak benar, Para Tergugat tidak pernah menjual rumah satu-satunya kepada Penggugat seharga Rp200.000.000,00 karena harga tanah dan rumah tersebut dipasaran senilai Rp500.000.000,00 lebih, yang terjadi sebenarnya adalah, Para Tergugat hanya meminjam/hutang uang sebesar Rp250.000.000,00 (yang diterima Rp217.000.000,00) kepada Penggugat dengan jaminan sertifikat tanah/rumah, Para Tergugat baru bisa membayar bunga sekitar Rp50 jutaan dan belum bisa membayar/melunasi hutangnya, dan bukan wanprestasi dalam jual beli;

Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah merupakan perjanjian yang berbeda satu sama lain dan saling berdiri sendiri, karena kedua perjanjian tersebut sama-sama merupakan perjanjian pokok. Apabila suatu perjanjian jual beli tanah dilakukan atas dasar perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, maka akan membawa akibat yuridis yang berbeda. Karena dalam hukum perjanjian sendiri terdapat ketentuan bahwa kreditur tidak dapat menjadi pemilik dari objek jaminan dan apabila diperjanjikan bahwa kreditur dapat memiliki objek jaminan apabila debitur cidera janji maka janji yang demikian adalah batal demi hukum;

Oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

7. Bahwa posita no. 8 tidak benar, AJB yang dibuat Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum oleh karena itu sertifikat yang dibalik nama berdasarkan AJB yang cacat hukum maka sertifikat tersebut juga, tidak sah dan harus dibatalkan;

Jual beli yang diperoleh dari adanya perjanjian hutang piutang adalah merupakan perolehan hak yang cacat hukum, dalam hal mana jaminan yang dijadikan "pegangan" kreditur tidak dibenarkan untuk dimiliki, akan tetapi harus dijual melalui pelelangan umum sebagai bentuk pelaksanaan eksekusi serta sebagai bentuk pelunasan dan/atau pengembalian utang debitur kepada kreditur;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa posita no. 9 tidak beralasan, Para Tergugat tidak pernah menjual dan mengalihkan tanah dan rumah satu-satunya, semua itu hanya akal licik dari Penggugat;

9. Bahwa posita no. 10 tidak benar, saat ini Para Tergugat memang belum bisa membayar hutang kepada Penggugat karena ada covid19 selama 2 tahun tidak ada proyek yang bisa dikerjakan oleh Tergugat 2, tapi Para Tergugat akan tetap membayar hutang kepada Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;
- Menolak Gugatan jual beli tanah dan rumah dari Penggugat untuk seluruhnya;
- Atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA:

#### Primair:

- Menolak gugatan jual beli tanah dan rumah dari Penggugat untuk seluruhnya;
- Atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Menyatakan dan menetapkan Akta Jual Beli No. 573/2019 yang dibuat Penggugat (Baidah Badarudin) dan PPAT Yulaika Ningsih, S.H., M.Kn., adalah tidak sah dan tidak punya kekuatan mengikat serta harus dinyatakan batal atau batal demi hukum;
- Menyatakan dan menetapkan sertifikat yang dibuat berdasarkan AJB yang tidak sah dan cacat hukum maka sertifikat tersebut juga tidak sah dan harus dibatalkan serta dikembalikan menjadi atas nama Umi Hanik (Tergugat 1);
- Membebaskan biaya kepada Penggugat;

#### Subsida:

Dalam peradilan yang baik dan tidak memihak mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

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

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Baidah Badarudin, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 573/2019 tanggal 18 Oktober 2019, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 169/Desa Selorejo atas nama pemegang hak Baidah Badarudin, diberi tanda P-3;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi foto meja kursi dalam ruangan yang dipindai dengan CamScanner, diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotokopi laporan transaksi finansial Bank BRI atas nama Baidah Badarudin, tanggal 27 September 2022, diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Blt, tanggal 21 September 2022 antara Baidah Badarudin lawan Umi Hanik, dkk., diberi tanda T.I.II-3;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi yaitu:

1. Saksi Sumardi, di bawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi saksi pernah diajak Tergugat ke rumah Penggugat sekitar bulan Agustus 2019;
- Bahwa saat itu saksi ke rumah Penggugat karena diminta oleh Tergugat I untuk mengantar meja kursi jepara;
- Bahwa meja kursi jepara tersebut harganya sekitar Rp27.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui harga meja kursi tersebut sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) karena saat mengantar meja kursi ke rumah Penggugat, sopirnya mengatakan harga satu set meja kursi tersebut sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa saksi sebagai perantara untuk mencari carteran mobil sekaligus ikut membantu mengantarkan meja kursi jepara ke rumah Penggugat;
- Bahwa meja kursi jepara tersebut diantar ke rumah Penggugat sepengetahuan saksi untuk bayar hutang;

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu saksi tidak bertemu langsung dengan Penggugat, tetapi ada keluarganya yang menjaga rumah;
- Bahwa meja kursi tersebut awalnya dari rumah Para Tergugat kemudian diantarkan ke rumah Penggugat;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah memberikan keterangan dalam perkara yang sama;
- Bahwa perkiraan saksi harga meja kursi jepara tersebut sekitar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) karena meja kursi itu sudah dipakai sebelumnya oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Maret 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 30 Maret 2023;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kabur dengan dalil bahwa antara judul dengan isi gugatan Penggugat tidak sama/tidak sesuai/tidak nyambung, dimana judul gugatannya adalah jual beli tanah dan rumah, namun dalam isi gugatannya Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, menurut Majelis eksepsi tersebut tidak berdasar hukum karena jual beli itu sendiri merupakan perjanjian, dan wanprestasi secara hukum memang timbul dari suatu perjanjian, sehingga tidak beralasan menyatakan bahwa judul dengan isi gugatan Penggugat tersebut tidak nyambung atau tidak bersesuaian satu sama lain, lagi pula pada dasarnya perbedaan atau ketidak-sesuaian antara judul dengan isi gugatan bukanlah hal yang bersifat substansial dan tidak dapat begitu saja mengakibatkan gugatan menjadi kabur, menurut Majelis suatu gugatan baru dapat menjadi kabur apabila perbedaan atau ketidak sesuaian tersebut terdapat dalam posita dengan petitum Penggugat misalnya dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan tentang adanya perbuatan wanprestasi namun dalam petitumnya

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt

#### 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

menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum atau sebaliknya dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan tentang adanya perbuatan melawan hukum namun dalam petitumnya menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan untuk menolak eksepsi Para Tergugat tersebut;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 573/2019 atas sebidang tanah seluas  $\pm 242$  m<sup>2</sup> yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Dusun Selorejo, Desa Selorejo, Kecamatan Selorejo, Kabupaten Blitar, dan atas jual beli tersebut Penggugat sebagai pembeli telah membalik namakan sertifikat hak milik tersebut yang semula atas nama Tergugat I telah dibaliknamakan menjadi nama Penggugat, namun sampai dengan sekarang Para Tergugat masih menempati tanah dan bangunan rumah tersebut dan tidak mau menyerahkannya kepada Penggugat karenanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut terutama mengenai adanya jual beli atas tanah seluas  $\pm 242$  m<sup>2</sup> yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 tersebut dibantah oleh Para Tergugat, dan menurut Para Tergugat peristiwa hukum sebenarnya antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah hutang-piutang/pinjam-meminjam uang dengan jaminan sebidang tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 tersebut, dimana Para Tergugat sebagai pihak yang meminjam uang kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan kedua belah pihak tersebut, maka selanjutnya yang harus dibuktikan apakah antara Penggugat dan Para Tergugat benar telah melakukan jual beli tanah atau hanya merupakan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya begitupun Para Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut;

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat dimulai dari bukti P-1 sampai dengan P-3, begitu pula Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut, telah mengajukan bukti surat dimulai dari bukti T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-3 serta 1 (satu) orang saksi yang bernama Sumardi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dimulai dari bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 maupun yang diajukan oleh Para Tergugat dimulai dari bukti surat yang diberi tanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-3, seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup, dan setelah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda T.I.II-1 yang hanya berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Para Tergugat, dan kemudian saksi yang diajukan Para Tergugat telah memberi keterangan di bawah sumpah/janji, sehingga secara formil bukti surat maupun saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti surat berupa fotokopi yang tidak terdapat aslinya, namun demikian apabila bukti surat fotokopi yang tidak terdapat aslinya tersebut memiliki kesesuaian dengan alat bukti lain yang sah, maka secara materiil bukti surat fotokopi tersebut dapat dipergunakan untuk menguatkan alat bukti yang sah tersebut dan dapat menjadi persangkaan serta keyakinan bagi Majelis Hakim terhadap kebenaran hal-hal yang didalilkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat, kemudian dalam pemeriksaan setempat tersebut para pihak telah menunjukkan letak, ukuran, serta batas-batas tanahnya yang secara lengkap sebagaimana termuat dalam berita acara, dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat ternyata tidak ada perbedaan mengenai letak, ukuran serta batas-batasnya, dan tanah tersebut untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I atas persetujuan Tergugat II telah menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat yang dibuktikannya dengan Akta Jual Beli Nomor 573/2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (bukti P-2);

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang tidak dapat disangkal begitu saja, kecuali jika terdapat bukti lain yang diajukan pihak lawan yang menyatakan sebaliknya;

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya telah menyangkal adanya jual beli atas objek sengketa tersebut dan menyatakan jual beli tersebut hanya rekayasa dari Penggugat, menurut Para Tergugat peristiwa hukum sebenarnya antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah hutang-piutang/pinjam-meminjam uang dengan jaminan sebidang tanah seluas  $\pm 242$  m<sup>2</sup> yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 169;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tentang adanya peristiwa pinjam-meminjam tersebut, Para Tergugat mengajukan bukti T.I.II-2 berupa laporan transaksi finansial Bank BRI atas nama Baidah Badarudin untuk membuktikan bahwa Para Tergugat pernah membayar bunga atas pinjamannya tersebut kepada Penggugat, kemudian Para Tergugat juga mengajukan bukti T.I.II-1 berupa foto meja dan kursi ukiran jepara untuk membuktikan bahwa Para Tergugat pernah pula mengirimkan meja dan kursi ukiran jepara tersebut ke tempat Penggugat yang nilainya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk membayar bunga pinjamannya kepada Penggugat karena saat itu Para Tergugat belum mempunyai uang, dan hal tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Sumardi yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah diajak Para Tergugat ke rumah Penggugat sekitar bulan Agustus 2019 untuk mengantar meja dan kursi jepara seharga Rp27.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat yang sepengetahuan saksi adalah untuk membayar hutang Para Tergugat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Para Tergugat mengajukan pula bukti T.I.II-3 berupa Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Blt untuk membuktikan bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Para Tergugat dengan Penggugat sebenarnya adalah hutang-piutang/pinjam-meminjam uang;

Menimbang, bahwa perkara perdata Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Blt tersebut merupakan perkara gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Baidah Badarudin sebagai Penggugat kepada Umi Hanik dan Yulius Eko Wahyono sebagai Para Tergugat atas jual beli tanah seluas  $\pm 242$  m<sup>2</sup> yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Dusun Selorejo, Desa Selorejo, Kecamatan Selorejo, Kabupaten Blitar, dan setelah diteliti ternyata pihak-pihak yang bersengketa dalam perkara Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Blt tersebut mutlak sama dengan pihak-pihak dalam perkara a quo, begitu pula objek yang disengketakan ternyata juga tidak berbeda dengan objek sengketa dalam perkara a quo, bahkan pokok sengketa yang dipermasalahkan dalam perkara Nomor

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt

#### 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)

Halaman 17



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41/Pdt.G/2022/PN Blt tersebut juga sama dengan pokok sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Blt dalam putusannya pada dasarnya telah menilai berdasarkan fakta-fakta persidangan yang terungkap saat itu bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan Para Tergugat tersebut merupakan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa menurut Majelis jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian dimana penjual sebagai pemilik awal mempunyai hak dengan suatu perjanjian untuk membeli kembali barangnya yang telah dijual tersebut dengan mengembalikan harga pembelian asal disertai dengan penggantian sebagaimana disebut dalam Pasal 1532 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat sebagaimana yang telah dipertimbangkan pula oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan Nomor 1729 PK/Pdt/2004 bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara tersebut setelah berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinilai sudah tidak berlaku dan tidak diperbolehkan lagi karenanya perjanjian jual beli tanah dengan hak untuk membeli kembali tersebut harus dianggap batal demi hukum, dan menurut Majelis sebagaimana yang juga telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Blt tersebut bahwa perjanjian jual beli semacam itu tidak sah dan menganggap perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali hanya sebagai perjanjian hutang piutang dengan jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 573/2019 atas objek sengketa yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dan karena jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan objek sengketa tersebut dengan sendirinya masih dinilai sebagai milik Para Tergugat yang saat ini dijamin kepada Penggugat karena Para Tergugat masih memiliki hutang yang belum dilunasi kepada Penggugat, dan sesuai dengan asas hukum jaminan bahwa dalam hal si berhutang (debitur) melakukan perbuatan wanprestasi maka si berpiutang (kreditur) tidak diperbolehkan menjadikan objek jaminan tersebut sebagai miliknya dengan

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan untuk pelunasan hutang. Bahwa dalam hukum jaminan, untuk perlunasan hutang apabila debitur wanprestasi maka yang dilakukan adalah melelang/menjual barang milik debitur berdasarkan mekanisme dan ketentuan hukum yang berlaku dan kemudian mengambil sejumlah uang dari hasil lelang/penjualan tersebut sesuai dengan jumlah hutang yang belum dilunasi;

Menimbang bahwa dari segala yang telah dipertimbangkan tersebut, Majelis Hakim pada akhirnya berkesimpulan Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat telah berhasil untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya terutama yang menjadi pokok sengketa, maka dengan sendirinya seluruh petitum Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selain bukti surat yang telah dipertimbangkan, di persidangan Penggugat telah mengajukan pula bukti surat yang bertanda P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Baidah Badarudin, bukti surat tersebut diajukan oleh Penggugat hanya untuk menunjukkan identitas dirinya dan tidak berkaitan dengan pokok sengketa dalam perkara a quo sehingga bukti surat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat berada di pihak yang kalah, karenanya Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlah seluruhnya sebagaimana yang termuat dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ketentuan-ketentuan lain dalam Hukum Acara Perdata (HIR.), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.171.000,00 (dua juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Jumat, tanggal 14 April 2023, oleh kami, **Sugiri Wiryandono, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Raden Rajendra Mohni Iswoyokusumo, S.H., M.H.**, dan **Doni Prianto, S.H.**, masing-masing

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Nurwono, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 26 April 2023.

Hakim Anggota,

ttd

**Doni Prianto, S.H.**

ttd

Hakim Ketua,

ttd

**Sugiri Wiryandono, S.H., M.Hum.**

**Raden Rajendra Mohni Iswoyokusumo, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Nurwono, S.H., M.H.**

## Perincian biaya :

1. Meterai .....	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
3.....P	:	Rp	10.000,00;
NBP Pemeriksaan setempat.....	:	Rp	10.000,00;
4.....P	:	Rp	30.000,00;
NBP Panggilan.....	:	Rp	825.000,00;
5.....P	:	Rp	1.186.000,00;
anggihan .....	:	Rp	20.000,00;
6.....P	:	Rp	30.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	Rp	50.000,00;
7. Sumpah.....	:	Rp	2.171.000,00;
8. Pendaftaran.....	:	Rp	
9. ATK.....	:	Rp	
Jumlah	:	Rp	2.171.000,00;

(dua juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah)