



P U T U S A N

Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Probolinggo yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**1. HENRIANI SETYOBUDI**, bertempat tinggal di Jl. Suyoso No. 58, RT. 03 / RW. 05, Kel. Sukabumi, Kec. Mayangan Kota Probolinggo, sebagai **Penggugat**.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasmodo Budijono, SH, MH dan Daeng Mahardika, SH, keduanya Advokat / Pengacara, berkantor di Jalan Ikan Paus No. 11, Kota Probolinggo, Alamat email : [hasmodo0305@gmail.com](mailto:hasmodo0305@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo dibawah Register Nomor : 121/SKK/7/2024/PN.Pbl, tanggal 16 Juli 2024;

L a w a n :

**1. Ny. SUPIANI**, Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Wahito No.02, RT. 04 / RW. 07, Kel. Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, sebagai **Tergugat I**;

**2. RINI SETIOWATI**, Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Wahito No.02, RT. 04 / RW. 07, Kel. Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Hartono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "POS BAKUM DPC PERADI SAI SIDOARJO RAYA (Pos Bantuan Hukum Dewan Pimpinan Cabang Perhimpunan Advokat Indonesia Suara Advokat Indonesia Sidoarjo Raya), yang beralamat di Ruko Bukit Permata Sukodono Blok R-1, Anggaswanti-Sukodono-Sidoarjo, Alamat email : [Imamsyaf2203@gmail.com](mailto:Imamsyaf2203@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 200/SKK/PBH-PERADI/VII/2024 tanggal 30 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo dibawah Register Nomor : 132/SKK/8/2024/PN Pbl, tanggal 6 Agustus 2024;

**3. FAIZI ENDARTA, SH**, Laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Wahito No.02, RT. 04 / RW. 07, Kel. Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, Alamat email: [anindita\\_azzahra2717@yahoo.com](mailto:anindita_azzahra2717@yahoo.com), sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 1 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 16 Juli 2024, dibawah register perkara Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berawal dari Tergugat-1 dan suaminya DJAMRONI mempunyai tanggungan hutang di Koperasi Serba Usaha (K.S.U) Sejahtera Mandiri Leces dengan Hak Tanggungan Peringkat I {Pertama} HT. No. 500 / 2011, untuk sebesar : Rp120.960.000,00 berdasarkan Akta PPAT HAPSORO WIDYONONDO SIGIT, Sarjana Hukum, tanggal 11 – 05 – 2011 No.148 / 2011. Dan sebagai Jaminan adalah : Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati, Gambar Situasi tanggal 2 – 9 – 1986 Nomor : 830 / GS / 1986, luas : 135 M2, atas nama : Tergugat-1.
2. Bahwa oleh karena ternyata Tergugat-I dan suaminya Djamroni tidak bisa menyelesaikan hutangnya, maka pada sekitar awal bulan Agustus 2014 Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-3 datang kepada Penggugat bermaksud hendak menjual Tanah dan rumah yang ditinggalinya dikarenakan Tanah dan Rumah yang beralas hak berupa Sertifikat Hak No. 558 / Kel. Jati, Gambar Situasi tanggal 2 – 9 – 1986 Nomor : 830 / GS / 1986, luas : 135 M2, atas nama : Tergugat-1 akan di lelang, sehingga untuk menghindari lelang Tanah dan Rumah tersebut hendak dijual.
3. Bahwa seingat saksi waktu itu Tergugat-1 dan Tergugat-3 minta harga Rp175.000.000,00 (Seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan setelah melihat Tanah atau Rumah yang dijual tersebut, Penggugat langsung menawarkan dengan harga Rp150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Tergugat-1.
4. Bahwa selanjutnya keesok harinya sekitar tanggal 5 Agustus 2014, Tergugat-1 dan Tergugat-3 datang kepada Penggugat untuk minta uang dulu sebesar Rp120.000.000,00 (Seratus dua puluh juta rupiah) guna dipergunakan untuk membayar hutang di Koperasi Simpan Usaha / KSU Sejahtera Mandiri Leces, dan hari itu juga Penggugat Bersama sama dengan Tergugat-1 dan Tergugat-3 datang ke KSU Sejahtera Mandiri Leces, sehingga pada saat itu juga Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati, Gambar Situasi tanggal 2 – 9 – 1986 Nomor : 830 / GS / 1986, luas : 135 M2, atas nama : Tergugat-1, langsung diberikan kepada Penggugat beserta Surat ROYA nya untuk diproses jual belinya.

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 2 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Agustus 2014 Penggugat melunasi sisa uang Pembelian rumah sebesar : Rp20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah), dimana waktu itu Penggugat diajak bersama sama oleh Tergugat-1, Pak Djamroni dan Tergugat-3 untuk datang ke Notaris JUSTINA JUDYWATISUTANDI, S.H. Notaris di Probolinggo dan disana kami berempat (Tergugat-1, Pak Djamroni, Tergugat-3 dan Penggugat menanda – tangani Surat Kuasa Menjual dikarenakan Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati masih dalam proses Penghapusan Hak Tanggungan di Sertifikat Hak Milik tersebut (Proses ROYA).

6. Bahwa oleh karena Penggugat sudah melunasi sisa pembayaran uang pembelian rumah, maka secara hukum Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas Tanah dan Rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo atau dikenal dengan sebutan Jalan Wahito No. 02 RT.04 / RW.07, sebagaimana bukti alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati, Gambar Situasi tanggal 2 – 9 – 1986 Nomor : 830 / GS / 1986, luas : 135 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Wahito / Jl. Jati Baru Gang II
- Timur : Perum. Hayam Wuruk Residence
- Selatan : Tanah / Rumah Andika.
- Barat : Tanah / Rumah Reni Setyowati.

Untuk selanjutnya mohon disebut : OBYEK SENGKETA.

7. Bahwa selanjutnya selanjutnya Penggugat menanyakan kepada Tergugat-1 kapan rumahnya akan dikosongkan, Tergugat-1 bersama Tergugat-3 waktu itu minta waktu 1 tahun akan mengosongkan sendiri Obyek Sengketa.

8. Bahwa ternyata setelah ditunggu tunggu sampai 1 tahun Tergugat-1 dan Pak Djamroni tidak juga mengosongkan Obyek Sengketa, maka Penggugat kembali menanyakan kepada Tergugat-1 dan Pak Djamroni kapan akan mengosongkan Obyek Sengketa, dan saat itu Tergugat-I dan Pak Djamroni meminta waktu lagi dan secepatnya akan dikosongkan dan Penggugat saat itu percaya saja dan juga kasihan, sehingga Penggugat setuju saja.

9. Bahwa ternyata Penggugat merasa dibohongi, sebab Tergugat-1 dan Pak Djamroni sudah mulai sulit untuk ditemui, sehingga Penggugat menganggap Tergugat-1 dan P. Djamroni tidak lagi mempunyai itikad baik.

10. Bahwa oleh karena pada tahun bulan Juni tahun 2023, Pak DJAMRONI telah meninggal dunia, maka sangatlah beralasan hukum apabila Tergugat-2 dan Tergugat-3 selaku anak / ahli warisnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini guna mempertanggung jawabkan perbuatan Pak Djamroni.

11. Bahwa dengan demikian perbuatan Para Tergugat dengan tidak mau

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 3 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan Obyek Sengketa yang telah dibeli kepada Penggugat atau tidak mau mengosongkan Obyek Sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak.

12. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melawan hak, maka Penggugat datang ke Notaris JUSTINA JUDYWATISUTANDI, S.H. untuk minta saran agar Penggugat tidak dirugikan, sehingga pada tanggal 25 Januari 2016 dibuat Akta Jual Beli berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 22 Agustus 2014 dan sekaligus diuruskan proses balik namanya melalui Kantor Notaris / PPAT yang sama yaitu JUSTINA JUDYWATY SUTANDI, S.H. Notaris di Probolinggo.

13. Bahwa perbuatan Para Tergugat sangat merugikan Penggugat selaku Pemilik atas Obyek Sengketa, kerugian mana secara keseluruhan jika Obyek Sengketa itu disewakan sejak tahun 2016 sampai dengan gugatan ini diajukan atau selama 8 tahun dikalikan Rp10.000.000,00 Per tahun sejumlah : Rp80.000.000,00 (Delapan Puluh juta rupiah). Yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti-bukti otentik yang kuat dan sah maka tidaklah berlebihan jika Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verset, banding ataupun kasasi.

Berdasarkan segala yang telah terurai diatas, mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo berkenan menerima perkara ini dan selanjutnya memeriksa dan memberikan putusan sbb :

## PRIMAIR.

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, yakni berupa Tanah dan Bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Kelurahan Jati, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati, Gambar Situasi tanggal 2 – 9 – 1986 Nomor : 830 / GS / 1986, luas : 135 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Jalan Wahito / Jl. Jati Baru Gang II
  - Timur : Perum. Hayam Wuruk Residence
  - Selatan : Tanah / Rumah Andika.
  - Barat : Tanah / Rumah Reni Setyowati.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum dan melawan Hak.
4. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 4 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padanya untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa dari Penghunian siapapun juga termasuk segala semua benda benda yang ada didalamnya dan selanjutnya menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan pihak Polisi / yang berwajib.

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus yang jumlah keseluruhannya sebesar : Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh juta rupiah). Yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, dengan perincian sebagaimana yang terurai pada posita No. 13.

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verset, banding ataupun kasasi.

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

## SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II hadir menghadap kuasanya di persidangan. Sedangkan Tergugat III hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Setiawan Adiputra, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Probolinggo sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi dari Mediator tertanggal 27 Agustus 2024, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat dengan renvoi di halaman pertama tanggal 11 September 2024, sedangkan isi gugatan lain tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 18 September 2024, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **Dalam Eksepsi**

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 5 dari 60





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, pada prinsipnya Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyatakan keberatan atas surat gugatan tersebut, sebab secara formil surat gugatan tersebut mengandung cacat, diantaranya sebagai berikut :

1. Bahwa, **Gugatan Kabur ( Obscuur libel )**, karena pada perihal gugatan jelas jelas menyebutkan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Wan Prestasi, namun dalam petitum gugatan Penggugat meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, gugatan semacam ini tentu akan menyulitkan pembelaan Para Tergugat karena tidak jelas atau kabur, oleh karenanya demi tegaknya hukum maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak dapat diterima;
2. Bahwa, **Gugatan Penggugat Error In Persona** / salah dalam mendudukkan Para Pihak , sebab :
  - 2.1. Bahwa, meskipun benar Tergugat 2 adalah anak dari Tergugat 1 dan almarhum Djamroni, namun Tergugat 2 tidak pernah terlibat dalam sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat 1, bahkan dalam uraian posita gugatannyapun Penggugat juga sama sekali tidak dapat mendalilkan bahwa Tergugat 2 terlibat dalam sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat 2, Penggugat hanya mendalilkan bahwa Tergugat 2 sebagai anak dari Tergugat 1 oleh karenanya ditarik sebagai Tergugat 2 dalam perkara ini;
  - 2.2. Bahwa, Tergugat 2 juga tidak dalam posisi menguasai Obyek sengketa;
  - 2.3. Bahwa, Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 3 telah dengan terang benderang meminta agar Pengadilan Negeri Probolinggo untuk menyatakan bahwa Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang berarti Tergugat 2 juga termasuk pihak yang diminta untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan faktanya dan hal ini juga didalilkan sendiri oleh Penggugat bahwa Tergugat 2 sama sekali tidak terlibat dalam permasalahan ini namun Tergugat 2 hanya karena sebagai anak dari Tergugat 1 maka ditarik dalam perkara ini dan didudukkan dalam perkara ini sebagai Tergugat 2.
  - 2.4. Bahwa, dalam petitum gugatan angka 5, Penggugat juga mengajukan tuntutan ganti rugi sebesar Rp80.000.000,00 yang harus dibayar oleh Para Tergugat yang berarti Tergugat 2 juga termasuk pihak yang dihukum membayar tuntutan ganti rugi tersebut, padahal Tergugat 2 sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan apapun yang merugikan kepentingan Penggugat;

**Majelis Hakim Yang Mulia,**

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 6 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah jelas dan terang benderang **diuraikan sendiri dalam dalil gugatannya** bahwa Tergugat 2 tidak terlibat apapun dalam sengketa hukum ini, tapi Tergugat 2 hanya sebagai anak dari Tergugat 1, namun dalam perkara ini Penggugat menarik Tergugat 2 dalam perkara ini untuk dimintakan putusan kepada Majelis Hakim agar Tergugat 2 dinyatakan sebagai pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, tentu hal ini adalah merupakan kesalahan yang sangat fatal dan tidak dapat ditolerir dalam hukum acara, sebab Penggugat telah secara dzalim menarik seseorang yang tidak terlibat dalam sengketa hukum ini sebagai Tergugat 2 yang harus dihukum, dengan demikian telah menjadi jelas dan Terang benderang pula bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang cacat formil dan tergolong Error In Persona, oleh karenanya demi tegaknya hukum dan keadilan maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet ontvankelijke verklaard).

**3. Bahwa, Gugatan Penggugat Error In Persona /** salah dalam menentukan nama pihak, sebab :

- 3.1. Bahwa, pada bulan Juli 2024 saya RENY SETYOWATI,SE, menerima Relaas panggilan untuk menghadiri sidang Pengadilan Negeri Probolinggo dalam perkara Nomor : 20 /Pdt.G/2024/PN.Pbl.
- 3.2. Bahwa, dalam surat gugatan yang dilampirkan dalam relaas Panggilan sidang tersebut terbaca bahwa yang didudukkan sebagai Tergugat 2 adalah bernama RINI SETIOWATI sebagai anak dari Tergugat 1;
- 3.3. Bahwa, saya hadir dalam persidangan dan memberikan jawaban ini karena atasnama anak dari Tergugat 1, namun nama saya bukan RINI SETIOWATI tetapi RENY SETYOWATI,SE, sedangkan anak dari Tergugat 1 hanyalah dua orang yaitu RENY SETYOWATI,SE dan FAIZI ENDARTA, S.H., M.Kn. , jadi tidak ada anak dari Tergugat 1 yang bernama RINI SETIOWATI, jadi gugatan ini juga kabur siapakah sebenarnya yang didudukkan sebagai Tergugat 2 dalam perkara ini? Apakah saya RENY SETYOWATI,SE selaku anak dari Tergugat 1 atau ada orang lain yang bernama RINI SETIOWATI?

## **Majelis Hakim Yang Mulia,**

Gugatan haruslah dibuat secara cermat dan benar khususnya dalam menentukan para pihak dan kesalahan menulis nama pihak seperti ini sangatlah fatal dan tidak dapat ditoleransi oleh hukum acara, sebab hal ini akan membawa dampak hukum dan membuat putusan tidak dapat dilaksanakan non executable, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan cacat formil dan tidak dapat diterima.

## **Dalam Pokok Perkara**

## **Majelis Hakim Yang Mulia,**

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 7 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada prinsipnya Tergugat 1 dan Tergugat 2 menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali atas hal hal yang diakui oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tegas dalam jawaban ini, dan oleh karenanya seluruh yang diuraikan Terugat 1 dan Tergugat 2 dalam Eksepsi mohon dianggap terulang disini / dalam Pokok Perkara ini sepanjang hal hal tersebut ada relevansinya, dan secara khusus Tergugat 1 dan Tergugat 2 ingin menyampaikan jawaban dalam pokok perkara ini sebagai berikut :

1. Bahwa, dalil gugatan angka 1 adalah benar;
2. Bahwa, Tergugat 1 dan Tergugat 2 menolak dalil gugatan angka 2 sampai dengan angka 10 karena dalil dalil tersebut tidak benar, dan merupakan dalil gugatan yang memutar balikkan fakta, sedangkan fakta peristiwa yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

- 2.1. Bahwa, awalnya Tergugat 1 tidak mengenal Pengugat (Henriani Setyobudi), pada waktu itu Tergugat 1 dan anak saya yang bernama Faizi Endarta alias Hasan (Tergugat 3) membutuhkan uang 50 jt untuk modal usaha dan untuk kehidupan sehari – hari lalu anak saya (Tergugat 3) dikenalkan kepada Penggugat melalui teman Tergugat 3 yang bernama Heru yang menurut infonya Penggugat adalah orang yang biasa meminjam uang, Lalu Tergugat 1 dan Tergugat 3 datang menemui Penggugat untuk mengutarakan niat kami untuk meminjam uang 50 jt dan Kemudian Penggugat menyanggupinya, namun Penggugat meminta jaminan atas pinjamannya, Lalu kami menjawab untuk jaminan kami tidak ada lainnya selain sertifikat rumah kami SHM No 558 dan itupun baru saja kami jaminkan ke koperasi senilai sekitar 100jt, lalu Penggugat menjawab “ pakai jaminan sertipikat itu gak apa- apa “, sambil Penggugat berkata “ kalau sampean punya uang ya tebusen dulu atau kalau gak punya uang ya pakai uang saya dulu, nanti uangnya saya kasih ke anaknya gimana?, Lalu Tergugat 1 menjawab “Iha kalau untuk menebus sertipikat dan ditambah hutang saya 50jt kan jadi besar nilainya jadi sekitar 140jt gimana? Apa gk terlalu besar nilainya?”, Penggugat menjawab gak apa – apa nanti dikenakan aja menjadi 150jt biar enak ngitungnya Gimana? Lalu Henriani Setyobudi juga meminta bunga tiap bulannya sebesar 2,5% dengan jangka waktu 1 tahun. Lalu kami menjawab kalau untuk jangka waktu itu bagaimana kalau kami masih belum bisa melunasinya, Henriani Setyobudi menjawab : kalau sampean minta diperpanjang ya bilang saya aja. Lalu kami bertanya kalau kami menjaminkan sertipikat kami kepada jenengan (Henriani Setyobudi) apakah sertipikat kami aman? Karena kami takut kalau terjadi sesuatu dengan sertipikat kami, Henriani Setyobudi menjawab sertipikatnya aman kok, tenang saja saya gak butuh rumah sampean apa

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 8 dari 60

#### 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

sampean gak percaya saya?, Lalu kami menjawab percaya, karena kami melihat Henriani Setyobudi adalah orang kaya dan gak mungkin ambil rumah kami lalu kami menyetujui hal itu.

- 2.2. Bahwa, beberapa hari kemudian anak saya diberi uang untuk menebus sertifikat itu ke koperasi, selanjutnya Tergugat 1, suami dan Tergugat 3 datang ke kantor koperasi untuk menebus sertifikat itu lalu setelah menebusnya Tergugat 1 menyuruh Tergugat 3 untuk segera menyerahkan sertifikat itu kepada Penggugat sebagai jaminan utang kami.
- 2.3. Bahwa, beberapa hari kemudian, Tergugat 1 melalui Tergugat 3 disuruh oleh Penggugat untuk datang ke kantor Notaris/PPAT Justina Judywati untuk menandatangani perjanjian Akta pernyataan Utang dan Akta Kuasa Menjual, Lalu kami menelpon Penggugat untuk bertanya kenapa ada kata kata menjual di kuasa menjual itu? Kami tidak menjual rumah lho kami hanya menjaminkannya saja, lalu Penggugat menjawab iya itu hanya formalitas saja mas jangan kuatir, akhirnya karena kami percaya jika Henriani Setyobudi adalah orang kaya dan tidak akan berbuat buruk kepada kami, lalu kami (Tergugat 1, Tergugat 3 dan suami Tergugat 1) datang ke kantor Notaris/PPAT Justina Judywati untuk tanda tangan perjanjian tersebut.
- 2.4. Bahwa, Kemudian setelah kami tanda tangan perjanjian itu dan kami diberi sisa uang pinjaman sebesar 60jt oleh Henriani Setyobudi dengan cara dicicil 10jt, 20jt dan 30jt selama beberapa minggu namun kami tetap membayar pokok dan bunga sebesar 2,5% di bulan Agustus 2014 sebesar Rp3.750.000,00 bulan September 2014 sebesar Rp3.750.000,00, bulan Oktober 2014 sebesar Rp3.750.000,00 bulan Nopember 2014 sebesar Rp3.750.000,00 dan bulan Desember 2014 sebesar Rp3.750.000,00 dan kami tidak pernah diberi kwitansi pembayaran, kami hanya diberi fotokopian pembayaran bunga saja.
- 2.5. Bahwa, Sekitar awal tahun 2015 kami didatangi oleh seseorang yang katanya suruhannya Henriani Setyobudi(Penggugat) untuk menageh hutang kami, orang itu marah-marah, mengancam akan mengusir kami kalau gak melunasi hutangnya pada Henriani Setyobudi dan menendang etalase toko.
- 2.5. Bahwa, kemudian karena tekanan tersebut akhirnya sekitar tanggal 10 Maret 2015 Tergugat 3 terpaksa menjual salah satu aset rumah miliknya yaitu rumah dengan SHM Nomor : 921, kepada Penggugat untuk pelunasan seluruh hutang hutang Para Tergugat yang totalnya sebesar Rp765.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) sudah termasuk hutang Tergugat 1 dengan jaminan SHM 558 sebesar Rp150.000.000,00

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 9 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus lima puluh juta rupiah), namun setelah anak saya tanda tangan AJB rumah tersebut Henriani Setyobudi masih tetap menganggap hutang kami masih ada hingga sekarang, Padahal hutang hutang tersebut termasuk hutang yang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 558 tersebut yang harusnya telah lunas dan justru harusnya Henriani Setyobudi masih mempunyai kewajiban untuk membayar sisa uang penjualan rumah tersebut kepada kami, namun sampai sekarang Penggugat tidak pernah membayar kepada kami.

## **Majelis Hakim Yang Mulia,**

Dengan demikian menjadi jelas, bahwa hubungan hukum antara Tergugat 1 dan suami Tergugat 1 dengan Penggugat bukan sebagai Penjual dan Pembeli atas Obyek sengketa, melainkan sebagai Peminjam / orang yang berhutang dengan orang yang memberikan pinjaman atau pemberi hutang.

Bahwa, untuk menguatkan bukti bahwa hubungan antara Tergugat 1 dengan Penggugat bukanlah antara Penjual dengan Pembeli melainkan antara Peminjam dengan Pemberi Pinjaman, dapat kita cermati bahwa terbitnya akta jual beli dengan memakai kuasa jual baru terjadi pada 25 Januari 2016 ( sesuai yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 12) yaitu sekitar 17 bulan dari terjadinya transaksi hutang piutang berdasarkan akta Pernyataan Hutang tanggal 22 Agustus 2014.

Bahwa, jika benar dalil gugatan Penggugat bahwa hubungan antara Tergugat 1 dengan Penggugat sebagai penjual dan pembeli maka akta jual beli tersebut seharusnya dibuat pada saat terjadinya transaksi awal penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat 1.

## **Majelis Hakim Yang Mulia,**

Dengan demikian maka menjadi jelas dan terang benderang bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara Tergugat 1 dengan Penggugat adalah hubungan sebagai Penjual dan Pembeli Obyek sengketa adalah tidak benar, karena fakta sebenarnya adalah sebagai Peminjam dan pemberi pinjaman uang sebesar Rp150.000.000,00 dengan jaminan Obyek sengketa, bahkan Pinjaman tersebut telah lunas dibayar pada 10 Maret 2015 dengan penjualan aset Tergugat 3 berupa Rumah dengan SHM Nomor 921 senilai 1,5 M kepada Penggugat, maka dengan demikian pula gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan yang tidak beralasan hukum dan demi tegaknya hukum dan keadilan maka gugatan Penggugat haruslah ditolak.

3. Bahwa, atas dalil gugatan angka 11, dengan tegas Para Tergugat menyatakan menolak dan dalil tersebut sama sekali tidak benar, karena tidak ada perbuatan

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 10 dari 60

### 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

melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sebab hubungan hukum antara Tergugat 1 dengan Penggugat adalah hubungan hutang piutang, bukan hubungan jual beli, oleh karenanya sangat tidak beralasan hukum jika Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, apalagi Tergugat 2 yang sama sekali tidak terlibat dalam permasalahan ini.

4. Bahwa, Para Tergugat menolak dalil posita gugatan angka 13, sebab pada tanggal 10 Maret 2015 seluruh hutang hutang kami telah lunas dengan dibelinya aset Tergugat 3 berupa rumah dengan SHM no.921 yang nilainya 1,5 Milyar, bahkan seharusnya Penggugat masih memiliki kewajiban mengembalikan sisa penjalan rumah tersebut kepada Tergugat 3 sebesar Rp735.000.000 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah), dengan rincian : nilai rumah Tergugat 3 SHM Nomor 921 yang dibeli Penggugat sebesar Rp.1,5. Milyar dikurangi nilai hutang keseluruhan sebesar Rp765.000.000 (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah), sisa uang Rp735.000.000 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah).
5. Bahwa, Para Tergugat menolak dalil posita gugatan angka 14, karena tidak sesuai hukum;

## Majelis Hakim Yang Mulia,

Penindasan oleh kaum yang kuat kepada kaum yang lemah dengan memanfaatkan menyalahgunakan keadaan yaitu keadaan ketidak berdayaan secara ekonomi seperti yang dialami Tergugat 1 sebagaimana terurai diatas, yang ternyata justru disalahgunakan oleh Penggugat sebagai pihak yang kuat secara ekonomi yaitu dengan mengalihkan transaksi hutang piutang menjadi seakan akan terjadi transaksi jual beli antara Tergugat 1 dengan Penggugat atau yang lazim disebut **Misbruik Van Omstandigheden**.

Penyalahgunaan hukum semacam ini sering terjadi, kaum yang kuat berlindung dibalik formalitas hukum, maka menjadi tugas kita semua selaku penegak hukum untuk dapat menjaga hukum tetap berjalan pada rel nya dan tidak diselewengkan, dan untuk itu meskipun Peradilan perdata disebut sebagai peradilan formil, namun bukan berarti Hakim mengabaikan Kebenaran Materiil yang nyata nyata ada dihadapannya saat memeriksa perkara perdata.

**Mukti Arto (Hakim Agung)** menyatakan bahwa Peradilan harus dilakukan dengan berdasar Demi Keadilan Yang Berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa memiliki makna Filosofis yaitu bahwa bagi Hakim pemeriksa perkara keadilan adalah nomor Wahid, sedangkan teks hukum adalah nomor dua. Jika hakim melihat ada keadilan dibalik tembok hukum konvensional, maka hakim harus melakukan terobosan terhadap hukum konvensional, demi menemukan keadilan untuk diberikan kepada para pencari keadilan, sejalan dengan itu Prof. Dr. Drs. H. Amran Suadi, S.H., M.Hum. M.M., Ketua Kamar

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 11 dari 60

### 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

Agama Mahkamah Agung Republik Indonesia, berpandangan bahwa harusnya proses Konstantiring yang tepat bagi hakim **mampu membuka tirai kebenaran** dan selanjutnya kebenaran inilah yang menjadi titik tumpu dalam menegakkan keadilan seperti yang terjadi dalam perkara ini bahwa Penggugat mendailkan bahwa hubungan antara Tergugat 1 dengan Penggugat sebagai hubungan Penjual dan Pembeli sebagaimana didailkan dalam posita gugatan angka 2 yang kemudian dikemas secara formalitas dengan akta kuasa jual, dan baru 17 bulan kemudian dilakukan balik nama atas Obyek sengketa dengan dalil terjadi jual beli dengan menggunakan fasilitas akta kuasa jual tadi tanpa sepengetahuan pihak Tergugat hal ini jelas jelas praktek yang dilarang oleh hukum positif kita yaitu Hutang Piutang disertai akta kuasa jual atas obyek jaminan hutang sebagaimana dimaksud ***Yurisprudensi /Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3438 K/Pdt./1985 tanggal 09 Desember 1987 yang intinya bahwa : Suatu perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan Tanah, tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan hukum Jual beli mana kala si Debitur tidak melunasi hutangnya***“, yang kemudian Tergugat 1 disebut sebagai pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak bersedia mengosongkan rumahnya, padahal fakta sebenarnya adalah hubungan hutang piutang yang tentu mekanisme penyelesaiannya berbeda dengan transaksi jual beli.

Sehubungan dengan seluruh uraian fakta diatas, maka dengan penghormatan yang setinggi tingginya Para Tergugat memohon agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menjatuhkan putusan atas perkara ini sebagai berikut :

- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**

## **DALAM REKONVENSİ**

Bahwa, seluruh dalil jawaban Tergugat 1 dan Tergugat 2 baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara mohon dianggap terulang dalam Rekonvensi ini sepanjang hal hal tersebut ada relevansinya, selanjutnya secara khusus kami sampaikan gugatan Rekonvensi ini sebagai berikut :

1. Bahwa, dalam Rekonvensi ini posisi HENRIANI SETYOBUDI yang dalam Konvensi sebagai pihak Penggugat ,dalam Rekonvensi ini kami tarik sebagai Tergugat Rekonvensi 1,
2. Bahwa, selanjutnya Penggugat Rekonvensi dalam hal ini juga mengajukan permohonan untuk menarik saudari JUSTINA JUDYWATY SUTANDI,S.H. Notaris/PPAT di Probolinggo yang berdomisili hukum di Jalan A. Ayani nomor 132 Probolinggo kami tarik sebagai Tergugat Rekonvensi 2, untuk mempertanggungjawabkan tindakan hukumnya karena ia telah menerbitkan Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2016 sebagaimana didailkan oleh Tergugat Rekonvensi 1 dalam gugatan Konvensinya pada posita angka 12 tanpa mengkonfirmasi kepada

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman **12** dari **60**

### 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

Penggugat Rekonvensi, padahal ia mengetahui bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi 1 adalah sebagai Peminjam dan pemberi pinjaman sebagaimana akta Pernyataan Hutang yang dibuat dihadapan dan diterbitkan sendiri oleh Justina Judywati Sutandi Sarjana Hukum yaitu akta nomor : 24 yang dibuat pada tanggal 22 Agustus 2014;

3. Bahwa, selanjutnya Penggugat Rekonvensi juga mengajukan permohonan untuk menarik Kepala BPN Kota Probolinggo sebagai Turut Tergugat Rekonvensi, karena ia telah membukukan dan atau mendaftarkan peralihan hak atas tanah Obyek sengketa berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi 2, agar Turut Tergugat mematuhi isi putusan perkara ini dan melaksanakan langkah hukum sesuai tugas dan fungsinya.

4. Bahwa, Dalam Konvensi telah kami uraikan dengan jelas dan Terang benderang bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang berhutang dan Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang memberi hutang sebagaimana dimaksud akta Pernyataan Hutang nomor 24 tanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat Rekonvensi 2; dengan jaminan sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo atau dikenal dengan sebutan jalan Wahito no. 02 RT.04 RW.07, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 558 / Kelurahan Jati, Gambar Situasi tanggal 2 - 9 1986 Nomor : 830/GS/1986, Luas : 135.M2, dengan batas- batas :

- oSebelah Utara : Jalan Wahito
- oSebelah Timur : Tanah / Rumah Andika
- oSebelah Selatan : Hayam Wuruk Regency
- oSebelah Barat : Tanah / Rumah Reni Setyowati

## Selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Gugatan.

5. Bahwa, karena jelas hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah hutang piutang dengan jaminan Obyek Gugatan, maka jika terjadi wanprestasi haruslah diajukan proses gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri, bukan dengan cara langsung melakukan proses balik nama atas Obyek Gugatan secara sepihak sebagaimana didalilkan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi 1 dalam posita Gugatan angka 12, **apalagi hutang Para Penggugat Rekonvensi telah lunas dibayar pada tanggal 10 Maret 2015**, yaitu dengan penjualan aset Tergugat 3 berupa rumah SHM Nomor 921 senilai 1,5. Milyar sebagaimana diuraikan diatas, oleh karenanya apa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi 1 tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 13 dari 60





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, Tergugat Rekonvensi 2 yang menerbitkan akta Pernyataan Hutang nomor 24 Tanggal 22 Agustus 2014 haruslah dianggap mengetahui bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi 1 adalah hubungan Hutang Piutang, dan SHM atas Obyek Gugatan serta Akta Kuasa Jual merupakan Jaminan dari transaksi hutang piutang tersebut karena akta Kuasa Jual juga dibuat oleh Tergugat Rekonvensi 2 sendiri, namun ternyata Tergugat Rekonvensi 2 bersedia menerbitkan Akta Jual Beli berdasarkan akta kuasa jual tersebut dan melakukan proses pendaftaran balik nama kepada Turut Tergugat, bahkan hutang Penggugat Rekonvensi telah lunas dengan telah dijualnya aset Tergugat 3 berupa Rumah SHM Nomor 921 yang nilainya Rp1,5 Miliar sedangkan nilai seluruh hutang hanya Rp765.000.000 (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah), dengan demikian Tergugat Rekonvensi 2 telah juga melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2 sedemikian rupa dengan tipu muslihat dan kelicikan memakai akta kuasa jual untuk menerbitkan akta jual beli secara sepihak merupakan tindakan hukum yang memiliki konsekwensi besar dalam status kepemilikan Obyek Gugatan sebagai jaminan hutang, maka Akta Jual Beli yang diterbitkan secara Melawan Hukum tersebut haruslah dinyatakan cacat hukum, oleh karenanya sangat beralasan hukum jika Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menyatakan Akta Jual Beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
8. Bahwa, karena Akta Jual Beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, namun oleh Turut Tergugat terlanjur digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas Obyek Gugatan yang semula tertulis pemegang Haknya atasnama Penggugat Rekonvensi 1 menjadi Tergugat Rekonvensi 1, maka sangat beralasan hukum pula jika sertifikat Hak Milik atas Obyek Gugatan yang saat ini tertulis pemegang haknya adalah Tergugat Rekonvensi 1 dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan Tergugat Rekonvensi 1 dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 558 / Kelurahan Jati sebagai bukti kepemilikan hak atas Obyek Gugatan;
9. Bahwa, Turut Tergugat haruslah dihukum untuk mematuhi isi putusan ini dan melakukan pendaftaran peralihan hak atas obyek Gugatan menjadi kembali atas nama Penggugat Rekonvensi 1 berdasarkan putusan perkara ini.
10. Bahwa, disamping Tergugat Rekonvensi 1 telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menahan dan atau tidak

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 14 dari 60

### 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

membayarkan sisa uang pelunasan hutang dari hasil penjualan aset Penggugat Rekonvensi 3, yaitu dengan kronologi sebagai berikut :

10.1. Bahwa, awalnya Penggugat Rekonvensi 1 dan Penggugat Rekonvensi 3 memiliki hutang kepada Tergugat Rekonvensi 1 sebagai berikut :

- Hutang sebesar Rp150.000.000,00 dengan jaminan SHM Nomor : 558
- Hutang sebesar Rp150.000.000,00 dengan jaminan SHM Nomor : 1935.
- Hutang sebesar Rp250.000.000,00 yang kemudian telah dibayar sebesar Rp20.000.000,00 sehingga sisa hutang Rp230.000.000,00 dengan jaminan SHM Nomor 921.
- Hutang sebesar Rp100.000.000,00 dengan jaminan Sertifikat Rumah di jalan Cokroaminoto Probolinggo.
- Hutang sebesar Rp80.000.000,00
- Hutang sebesar Rp40.000.000,00
- Hutang sebesar Rp15.000.000,00 dengan jaminan SK PNS dan Sertifikat sawah.

SEHINGGA TOTAL KESELURUHAN HUTANG PARA PENGGUGAT REKONVENSI ADALAH SEBESAR Rp765.000.000,00

10.2. Bahwa, pada tanggal 10 Maret 2015 Penggugat Rekonvensi 3 menjual aset Penggugat Rekonvensi 3 berupa rumah bersertifikat SHM Nomor 921 kepada Tergugat Rekonvensi 1, aset tersebut senilai Rp1.500.000.000,00 dengan tujuan untuk membayar seluruh hutang hutang tersebut diatas senilai Rp765.000.000,00 sehingga seharusnya Tergugat Rekonvensi 1 wajib membayar sisa uang penjualan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi 3 sebesar Rp735.000.000,00, karena nilai pembayaran pembelian aset Penggugat Rekonvensi 3 sebesar Rp1.500.000.000,00 dikurangi pembayaran seluruh hutang Penggugat Rekonvensi 1 dan Penggugat Rekonvensi 3 sebesar Rp765.000.000,00 sehingga sisa uang penjualan sebesar Rp735.000.000,00 menjadi hak Penggugat Rekonvensi 3.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Dalam hal ini Para Tergugat sudah sangat mengalah, tidak meminta pengembalian sisa pembayaran penjualan aset rumah SHM Nomor 921 tersebut asalkan Obyek gugatan ini dikembalikan kepada Tergugat, namun ternyata Penggugat sangat serakah dan malah ingin merebut menguasai obyek gugatan ini, oleh karenanya melalui sidang yang mulia ini Para Tergugat mohon Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan keadilan kepada Para Tergugat.

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 15 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Majelis Hakim Yang Mulia,

Sehubungan dengan hal hal tersebut, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memeriksa gugatan Rekonvensi ini dan menjatuhkan putusan dalam Rekonvensi ini yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 28 / 2016, tanggal 25 Januari 2016 atas Obyek Gugatan secara tidak sah.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menahan uang sisa Penjualan SHM 921 yang diperuntukkan pelunasan seluruh hutang dari Para Penggugat Rekonvensi yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi 3 sebesar Rp735.000.000,00
4. Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas Obyek Gugatan yang tertulis atas nama Tergugat Rekonvensi 1 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi 1 untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 558 / Kelurahan Jati kepada Penggugat Rekonvensi 1
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi 2 untuk mencabut akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Tergugat Rekonvensi 2 pada tanggal 25 Januari 2016 berdasarkan surat kuasa jual tanggal 22 Agustus 2014, berdasarkan putusan perkara ini;
8. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Gugatan dari saat ini tertulis atas nama Tergugat Rekonvensi 1 sebagai pemegang haknya menjadi kembali atas nama Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang haknya berdasarkan putusan perkara ini;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2 untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Demikian, atas dikabulkannya Gugatan Rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi mengucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan jawaban tertanggal 18 September 2024, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

Bahwa, pada prinsipnya Tergugat 3 menyatakan keberatan atas surat gugatan tersebut, sebab secara formil surat gugatan tersebut mengandung cacat, diantaranya sebagai berikut :

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 16 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Gugatan Kabur (Obscuur libel), karena pada perihal gugatan jelas jelas menyebutkan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Wan Prestasi, namun dalam petitum gugatan Penggugat meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, gugatan semacam ini tentu akan menyulitkan pembelaan Para Tergugat karena tidak jelas atau kabur, oleh karenanya demi tegaknya hukum maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak dapat diterima;
2. Bahwa, Gugatan Penggugat Error In Persona / salah dalam mendudukkan Para Pihak, sebab :
  - 2.1. Bahwa, meskipun benar Tergugat 2 adalah anak dari Tergugat 1 dan almarhum Djamroni, namun Tergugat 2 tidak pernah terlibat dalam sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat 1, bahkan dalam uraian posita gugatannyapun Penggugat juga sama sekali tidak dapat mendalilkan bahwa Tergugat 2 terlibat dalam sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat 2, Penggugat hanya mendalilkan bahwa Tergugat 2 sebagai anak dari Tergugat 1 oleh karenanya ditarik sebagai Tergugat 2 dalam perkara ini;
  - 2.2. Bahwa, Tergugat 2 juga tidak dalam posisi menguasai Obyek sengketa;
  - 2.3. Bahwa, Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 3 telah dengan terang benderang meminta agar Pengadilan Negeri Probolinggo untuk menyatakan bahwa Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang berarti Tergugat 2 juga termasuk pihak yang diminta untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan faktanya dan hal ini juga didalilkan sendiri oleh Penggugat bahwa Tergugat 2 sama sekali tidak terlibat dalam permasalahan ini namun Tergugat 2 hanya karena sebagai anak dari Tergugat 1 maka ditarik dalam perkara ini dan didudukkan dalam perkara ini sebagai Tergugat 2.
  - 2.4. Bahwa, dalam petitum gugatan angka 5, Penggugat juga mengajukan tuntutan ganti rugi sebesar Rp80.000.000,00 yang harus dibayar oleh Para Tergugat yang berarti Tergugat 2 juga termasuk pihak yang dihukum membayar tuntutan ganti rugi tersebut, padahal Tergugat 2 sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan apapun yang merugikan kepentingan Penggugat;

Majelis Hakim Yang Mulia,

Telah jelas dan terang benderang diuraikan sendiri dalam dalil gugatannya bahwa Tergugat 2 tidak terlibat apapun dalam sengketa hukum ini, tapi Tergugat 2 hanya sebagai anak dari Tergugat 1, namun dalam perkara ini Penggugat menarik Tergugat 2 dalam perkara ini untuk dimintakan putusan kepada Majelis Hakim agar Tergugat 2 dinyatakan sebagai pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, tentu hal ini adalah

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 17 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan kesalahan yang sangat fatal dan tidak dapat ditolerir dalam hukum acara, sebab Penggugat telah secara dzalim menarik seseorang yang tidak terlibat dalam sengketa hukum ini sebagai Tergugat 2 yang harus dihukum, dengan demikian telah menjadi jelas dan Terang benderang pula bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang cacat formil dan tergolong Error In Persona, oleh karenanya demi tegaknya hukum dan keadilan maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet ontvankelijke verklaard)

3. Bahwa, Gugatan Penggugat Error In Persona / salah dalam menentukan nama pihak, sebab :

3.1. Bahwa, pada bulan Juli 2024 saya RENY SETYOWATI,SE, menerima Relaas panggilan untuk menghadiri sidang Pengadilan Negeri Probolinggo dalam perkara Nomor : 20 /Pdt.G/2024/PN.Pbl.

3.2. Bahwa, dalam surat gugatan yang dilampirkan dalam relaas Panggilan sidang tersebut terbaca bahwa yang didudukkan sebagai Tergugat 2 adalah bernama RINI SETIOWATI sebagai anak dari Tergugat 1;

3.3. Bahwa, saya hadir dalam persidangan dan memberikan jawaban ini karena atasnama anak dari Tergugat 1, namun nama saya bukan RINI SETIOWATI tetapi RENY SETYOWATI,SE, sedangkan anak dari Tergugat 1 hanyalah dua orang yaitu RENY SETYOWATI,SE dan FAIZI ENDARTA, S.H., M.Kn. , jadi tidak ada anak dari Tergugat 1 yang bernama RINI SETIOWATI, jadi gugatan ini juga kabur siapakah sebenarnya yang didudukkan sebagai Tergugat 2 dalam perkara ini? Apakah saya RENY SETYOWATI,SE selaku anak dari Tergugat 1 atau ada orang lain yang bernama RINI SETIOWATI?

Majelis Hakim Yang Mulia,

Gugatan haruslah dibuat secara cermat dan benar khususnya dalam menentukan para pihak dan kesalahan menulis nama pihak seperti ini sangatlah fatal dan tidak dapat ditoleransi oleh hukum acara, sebab hal ini akan membawa dampak hukum dan membuat putusan tidak dapat dilaksanakan non executable, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan cacat formil dan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

Majelis Hakim Yang Mulia,

Pada prinsipnya Tergugat 3 menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali atas hal hal yang diakui oleh Tergugat 3 secara tegas dalam jawaban ini, dan oleh karenanya seluruh yang diuraikan Tergugat 3 dalam Eksepsi mohon dianggap terulang disini / dalam Pokok Perkara ini sepanjang hal hal tersebut ada relevansinya, dan secara

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 18 dari 60





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

khusus Tergugat 3 ingin menyampaikan jawaban dalam pokok perkara ini sebagai berikut :

1. Bahwa, dalil gugatan angka 1 adalah benar;
2. Bahwa, Tergugat 3 menolak dalil gugatan angka 2 sampai dengan angka 10 karena dalil tersebut tidak benar, dan merupakan dalil gugatan yang memutar balikkan fakta, sedangkan fakta peristiwa yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

- 2.1. Bahwa, awalnya Tergugat 1 tidak mengenal Pengugat ( Henriani Setyobudi ), pada waktu itu Tergugat 1 dan anak saya yang bernama Faizi Endarta alias Hasan (Tergugat 3) membutuhkan uang 50jt untuk modal usaha dan untuk kehidupan sehari – hari lalu anak saya (Tergugat 3) dikenalkan kepada Penggugat melalui teman Tergugat 3 yang bernama Heru yang menurut infonya Penggugat adalah orang yang biasa meminjam uang, Lalu Tergugat 1 dan Tergugat 3 datang menemui Penggugat untuk mengutarakan niat kami untuk meminjam uang 50jt dan Kemudian Penggugat menyanggupinya, namun Penggugat meminta jaminan atas pinjamannya, Lalu kami menjawab untuk jaminan kami tidak ada lainnya selain sertifikat rumah kami SHM No 558 dan itupun baru saja kami jaminkan ke koperasi senilai sekitar 100jt, lalu Penggugat menjawab “ pakai jaminan sertipikat itu gak apa- apa “, sambil Penggugat berkata “ kalau sampean punya uang ya tebusen dulu atau kalau gak punya uang ya pakai uang saya dulu, nanti uangnya saya kasih ke anaknya gimana?, Lalu Tergugat 1 menjawab “lha kalau untuk menebus sertipikat dan ditambah hutang saya 50jt kan jadi besar nilainya jadi sekitar 140jt gimana? Apa gk terlalu besar nilainya?”, Penggugat menjawab gak apa – apa nanti dikenakan aja menjadi 150jt biar enak ngitungnya Gimana? Lalu Henriani Setyobudi juga meminta bunga tiap bulannya sebesar 2,5% dengan jangka waktu 1 tahun. Lalu kami menjawab kalau untuk jangka waktu itu bagaimana kalau kami masih belum bisa melunasinya, Henriani Setyobudi menjawab : kalau sampean minta diperpanjang ya bilang saya aja. Lalu kami bertanya kalau kami menjaminkan sertipikat kami kepada jenengan (Henriani Setyobudi) apakah sertipikat kami aman? Karena kami takut kalau terjadi sesuatu dengan sertipikat kami, Henriani Setyobudi menjawab sertipikatnya aman kok, tenang saja saya gak butuh rumah sampean apa sampean gak percaya saya?, Lalu kami menjawab percaya, karena kami melihat Henriani Setyobudi adalah orang kaya dan gak mungkin ambil rumah kami lalu kami menyetujui hal itu.
- 2.2. Bahwa, beberapa hari kemudian anak saya diberi uang untuk menebus sertipikat itu ke koperasi, selanjutnya Tergugat 1, suami dan Tergugat 3

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 19 dari 60

### 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

datang ke kantor koperasi untuk menebus sertifikat itu lalu setelah menebusnya Tergugat 1 menyuruh Tergugat 3 untuk segera menyerahkan sertifikat itu kepada Penggugat sebagai jaminan utang kami.

2.3. Bahwa, beberapa hari kemudian, Tergugat 1 melalui Tergugat 3 disuruh oleh Penggugat untuk datang ke kantor Notaris/PPAT Justina Judywati untuk menandatangani perjanjian Akta pernyataan Utang dan Akta Kuasa Menjual, Lalu kami menelpon Penggugat untuk bertanya kenapa ada kata kata menjual di kuasa menjual itu? Kami tidak menjual rumah lho kami hanya menjaminkannya saja, lalu Penggugat menjawab iya itu hanya formalitas saja mas jangan kuatir, akhirnya karena kami percaya jika Henriani Setyobudi adalah orang kaya dan tidak akan berbuat buruk kepada kami, lalu kami (Tergugat 1, Tergugat 3 dan suami Tergugat 1) datang ke kantor Notaris/PPAT Justina Judywati untuk tanda tangan perjanjian tersebut.

2.4. Bahwa, Kemudian setelah kami tanda tangan perjanjian itu dan kami diberi sisa uang pinjaman sebesar 60jt oleh Henriani Setyobudi dengan cara dicicil 10jt, 20jt dan 30jt selama beberapa minggu namun kami tetap membayar pokok dan bunga sebesar 2,5% di bulan Agustus 2014 sebesar Rp3.750.000,00, bulan September 2014 sebesar Rp3.750.000,00, bulan Oktober 2014 sebesar Rp3.750.000,00, bulan Nopember 2014 sebesar Rp3.750.000,00 dan bulan Desember 2014 sebesar Rp3.750.000,00 dan kami tidak pernah diberi kwitansi pembayaran, kami hanya diberi fotokopian pembayaran bunga saja.

2.5. Bahwa, Sekitar awal tahun 2015 kami didatangi oleh seseorang yang katanya suruhannya Henriani Setyobudi (Penggugat) untuk menagih hutang kami, orang itu marah-marah, mengancam akan mengusir kami kalau gak melunasi hutangnya pada Henriani Setyobudi dan menendang etalase toko.

2.6. Bahwa, kemudian karena tekanan tersebut akhirnya sekitar tanggal 10 Maret 2015 Tergugat 3 terpaksa menjual salah satu aset rumah miliknya yaitu rumah dengan SHM Nomor : 921, kepada Penggugat untuk pelunasan seluruh hutang hutang Para Tergugat yang totalnya sebesar 765 juta sudah termasuk hutang Tergugat 1 dengan jaminan SHM 558 sebesar Rp150 Juta, namun setelah anak saya tanda tangan AJB rumah tersebut Henriani Setyobudi masih tetap menganggap hutang kami masih ada hingga sekarang, Padahal hutang hutang tersebut termasuk hutang yang sejumlah 150 Juta dengan jaminan SHM Nomor 558 tersebut yang harusnya telah lunas dan justru harusnya Henriani Setyobudi masih mempunyai kewajiban untuk membayar sisa uang penjualan rumah tersebut kepada kami, namun sampai sekarang Penggugat tidak pernah membayar kepada kami.

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 20 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Yang Mulia,

Dengan demikian menjadi jelas, bahwa hubungan hukum antara Tergugat 1 dan Tergugat 3 dengan Penggugat bukan sebagai Penjual dan Pembeli atas Obyek sengketa, melainkan sebagai Peminjam / orang yang berhutang dengan orang yang memberikan pinjaman atau pemberi hutang.

Bahwa, untuk menguatkan bukti bahwa hubungan antara Tergugat 1 dengan Penggugat bukanlah antara Penjual dengan Pembeli melainkan antara Peminjam dengan Pemberi Pinjaman, dapat kita cermati bahwa terbitnya akta jual beli dengan memakai kuasa jual baru terjadi pada 25 Januari 2016 (sesuai yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 12) yaitu sekitar 17 bulan dari terjadinya transaksi hutang piutang berdasarkan akta Pernyataan Hutang tanggal 22 Agustus 2014.

Bahwa, jika benar dalil gugatan Penggugat bahwa hubungan antara Tergugat 1 dengan Penggugat sebagai penjual dan pembeli maka akta jual beli tersebut seharusnya dibuat pada saat terjadinya transaksi awal penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat 1.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Dengan demikian maka menjadi jelas dan terang benderang bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara Tergugat 1 dengan Penggugat adalah hubungan sebagai Penjual dan Pembeli Obyek sengketa adalah tidak benar, karena fakta sebenarnya adalah sebagai Peminjam dan pemberi pinjaman uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan Obyek sengketa, bahkan Pinjaman tersebut telah lunas dibayar pada 10 MARET 2015 dengan penjualan aset Tergugat 3 senilai 1,5 M kepada Penggugat, maka dengan demikian pula gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan yang tidak beralasan hukum dan demi tegaknya hukum dan keadilan maka gugatan Penggugat haruslah ditolak.

3. Bahwa, atas dalil gugatan angka 11, dengan tegas Para Tergugat menyatakan menolak dan dalil tersebut sama sekali tidak benar, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sebab hubungan hukum antara Tergugat 1 dengan Penggugat adalah hubungan hutang piutang, bukan hubungan jual beli, oleh karenanya sangat tidak beralasan hukum jika Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, apalagi Tergugat 2 yang sama sekali tidak terlibat dalam permasalahan ini.
4. Bahwa, Para Tergugat menolak dalil posita gugatan angka 13, sebab pada tanggal 10 Maret 2015 seluruh hutang hutang kami telah lunas dengan dibelinya aset Tergugat 3 berupa rumah dengan SHM no.921 yang nilainya 1,5 Milyar, bahkan seharusnya Penggugat masih memiliki kewajiban mengembalikan sisa penjalan rumah tersebut

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 21 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat 3 sebesar Rp735.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah), dengan rincian : nilai rumah Tergugat 3 yang dibeli Penggugat sebesar Rp1,5. Milyar dikurangi nilai hutang keseluruhan sebesar Rp765.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh lima uta rupiah), sisa uang Rp735.000.000 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah).

5. Bahwa, Para Tergugat menolak dalil posita gugatan angka 14, karena tidak sesuai hukum;

Majelis Hakim Yang Mulia,

Penindasan oleh kaum yang kuat kepada kaum yang lemah dengan memanfaatkan menyalahgunakan keadaan yaitu keadaan ketidak berdayaan secara ekonomi seperti yang dialami Tergugat 1 sebagaimana terurai diatas, yang ternyata justru disalahgunakan oleh Penggugat sebagai pihak yang kuat secara ekonomi yaitu dengan mengalihkan transaksi hutang piutang menjadi seakan akan terjadi transaksi jual beli antara Tergugat 1 dengan Penggugat atau yang lazim disebut *Misbruik Van Omstandigheden*.

Penyalahgunaan hukum semacam ini sering terjadi, kaum yang kuat berlindung dibalik formalitas hukum, maka menjadi tugas kita semua selaku penegak hukum untuk dapat menjaga hukum tetap berjalan pada rel nya dan tidak diselewengkan, dan untuk itu meskipun Peradilan perdata disebut sebagai peradilan formil, namun bukan berarti Hakim mengabaikan Kebenaran Materiil yang nyata nyata ada dihadapannya saat memeriksa perkara perdata.

Mukti Arto (Hakim Agung) menyatakan bahwa Peradilan harus dilakukan dengan berdasar Demi Keadilan Yang Berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa memiliki makna Filosofis yaitu bahwa bagi Hakim pemeriksa perkara keadilan adalah nomor Wahid, sedangkan teks hukum adalah nomor dua. Jika hakim melihat ada keadilan dibalik tembok hukum konvensional, maka hakim harus melakukan terobosan terhadap hukum konvensional, demi menemukan keadilan untuk diberikan kepada para pencari keadilan, sejalan dengan itu Prof. Dr. Drs. H. Amran Suadi, S.H., M.Hum. M.M., Ketua Kamar Agama Mahkamah Agung Republik Indonesia, berpandangan bahwa harusnya proses Konstantiring yang tepat bagi hakim mampu membuka tirai kebenaran dan selanjutnya kebenaran inilah yang menjadi titik tumpu dalam menegakkan keadilan seperti yang terjadi dalam perkara ini bahwa Penggugat mendaikan bahwa hubungan antara Tergugat 1 dengan Penggugat sebagai hubungan Penjual dan Pembeli sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan angka 2 yang kemudian dikemas secara formalitas dengan akta kuasa jual, dan baru 17 bulan kemudian dilakukan balik nama atas Obyek sengketa dengan dalil terjadi jual beli dengan menggunakan fasilitas akta kuasa jual tadi tanpa sepengetahuan pihak Tergugat hal ini jelas jelas praktek yang dilarang oleh hukum positif kita yaitu Hutang Piutang disertai akta kuasa jual atas obyek jaminan hutang

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 22 dari 60

#### 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

sebagaimana dimaksud Yurisprudensi /Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3438 K/Pdt./1985 tanggal 09 Desember 1987 yang intinya bahwa : Suatu perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan Tanah, tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan hukum Jual beli mana kala si Debitur tidak melunasi hutangnya “, yang kemudian Tergugat 1 disebut sebagai pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak bersedia mengosongkan rumahnya, padahal fakta sebenarnya adalah hubungan hutang piutang yang tentu mekanisme penyelesaiannya berbeda dengan transaksi jual beli.

Sehubungan dengan seluruh uraian fakta diatas, maka dengan penghormatan yang setinggi tingginya Para Tergugat memohon agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menjatuhkan putusan atas perkara ini sebagai berikut :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

Bahwa, seluruh dalil jawaban Tergugat 3 baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara mohon dianggap terulang dalam Rekonvensi ini sepanjang hal hal tersebut ada relevansinya, selanjutnya secara khusus kami sampaikan gugatan Rekonvensi ini sebagai berikut :

1. Bahwa, dalam Rekonvensi ini posisi HENRIANI SETYOBUDI yang dalam Konvensi sebagai pihak Penggugat, dalam Rekonvensi ini kami tarik sebagai Tergugat Rekonvensi 1,
2. Bahwa, selanjutnya Penggugat Rekonvensi dalam hal ini juga mengajukan permohonan untuk menarik saudari JUSTINA JUDYWATY SUTANDI,S.H. Notaris/PPAT di Probolinggo yang berdomisili hukum di Jalan A. Ayani nomor 132 Probolinggo kami tarik sebagai Tergugat Rekonvensi 2, untuk mempertanggungjawabkan tindakan hukumnya karena ia telah menerbitkan Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2016 sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi 1 dalam gugatan Konvensinya pada posita angka 12 tanpa mengkonfirmasi kepada Penggugat Rekonvensi, padahal ia mengetahui bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi 1 adalah sebagai Peminjam dan pemberi pinjaman sebagaimana akta Pernyataan Hutang yang dibuat dihadapan dan diterbitkan sendiri oleh Justina Judywati Sutandi Sarjana Hukum yaitu akta nomor : 24 yang dibuat pada tanggal 22 Agustus 2014;
3. Bahwa, selanjutnya Penggugat Rekonvensi juga mengajukan permohonan untuk menarik Kepala BPN Kota Probolinggo sebagai Turut Tergugat Rekonvensi, karena ia telah membukukan dan atau mendaftarkan peralihan hak atas tanah Obyek sengketa berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi 2, agar Turut Terugugat mematuhi isi putusan perkara ini dan melaksanakan langkah hukum sesuai tugas dan fungsinya.

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 23 dari 60

#### 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

4. Bahwa, Dalam Konvensi telah kami uraikan dengan jelas dan Terang benderang bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang berhutang dan Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang memberi hutang sebagaimana dimaksud akta Pernyataan Hutang nomor 24 tanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat Rekonvensi 2; dengan jaminan sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo atau dikenal dengan sebutan jalan Wahito no. 02 RT.04 RW.07, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik Nomor 558 / Kelurahan Jati, Gambar Situasi tanggal 2 - 9 1986 Nomor : 830/GS/1986, Luas : 135.M2, dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : Jalan Wahito
- Sebelah Timur : Tanah / Rumah Andika
- Sebelah Selatan : Hayam Wuruk Regency
- Sebelah Barat : Tanah / Rumah Reni Setyowati

Selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Gugatan.

5. Bahwa, karena jelas hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah hutang piutang dengan jaminan Obyek Gugatan, maka jika terjadi wanprestasi haruslah diajukan proses gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri , bukan dengan cara langsung melakukan proses balik nama atas Obyek Gugatan secara sepihak sebagaimana didalilkan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi 1 dalam posita Gugatan angka 12 , apalagi hutang Para Penggugat Rekonvensi telah lunas dibayar pada tanggal 10 Maret 2015 dengan penjualan aset Tergugat 3 berupa rumah SHM Nomor 921 kepada Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, oleh karenanya apa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi 1 tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;

6. Bahwa, Tergugat Rekonvensi 2 yang menerbitkan akta Pernyataan Hutang nomor 24 Tanggal 22 Agustus 2014 haruslah dianggap mengetahui bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi 1 adalah hubungan Hutang Piutang, dan SHM atas Obyek Gugatan serta Akta Kuasa Jual merupakan Jaminan dari transaksi hutang piutang tersebut karena akta Kuasa Jual juga dibuat oleh Tergugat Rekonvensi 2 sendiri, namun ternyata Tergugat Rekonvensi 2 bersedia menerbitkan Akta Jual Beli berdasarkan akta kuasa jual tersebut dan melakukan proses pendaftaran balik nama kepada Turut Tergugat, dengan demikian Tergugat Rekonvensi 2 telah juga melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;

7. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2 sedemikian rupa dengan tipu muslihat dan kelicikan

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 24 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memakai akta kuasa jual untuk menerbitkan akta jual beli secara sepihak merupakan tindakan hukum yang memiliki konsekuensi besar dalam status kepemilikan Obyek Gugatan sebagai jaminan hutang, maka Akta Jual Beli yang diterbitkan secara Melawan Hukum tersebut haruslah dinyatakan cacat hukum, oleh karenanya sangat beralasan hukum jika Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menyatakan Akta Jual Beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

8. Bahwa, karena Akta Jual Beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, namun oleh Turut Tergugat terlanjur digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas Obyek Gugatan yang semula tertulis pemegang Haknya atasnama Penggugat Rekonvensi 1 menjadi Tergugat Rekonvensi 1, maka sangat beralasan hukum pula jika sertifikat Hak Milik atas Obyek Gugatan yang saat ini tertulis pemegang haknya adalah Tergugat Rekonvensi 1 dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan Tergugat Rekonvensi 1 dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 558 / Kelurahan Jati sebagai bukti kepemilikan hak atas Obyek Gugatan;

9. Bahwa, Turut Tergugat haruslah dihukum untuk mematuhi isi putusan ini dan melakukan pendaftaran peralihan hak atas obyek Gugatan menjadi kembali atas nama Penggugat Rekonvensi 1 berdasarkan putusan perkara ini.

10. Bahwa, disamping Tergugat Rekonvensi 1 telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menahan dan atau tidak membayarkan sisa uang pelunasan hutang dari hasil penjualan aset Penggugat Rekonvensi 3, yaitu dengan kronologi sebagai berikut :

10.1. Bahwa, awalnya Penggugat Rekonvensi 1 dan Penggugat Rekonvensi 3 memiliki hutang kepada Tergugat Rekonvensi 1 sebagai berikut :

- Hutang sebesar Rp150.000.000,00 dengan jaminan SHM Nomor : 558
- Hutang sebesar Rp150.000.000,00 dengan jaminan SHM Nomor : 1935.
- Hutang sebesar Rp250.000.000,00 yang kemudian telah dibayar sebesar Rp20.000.000,00 sehingga sisa hutang Rp230.000.000,00 dengan jaminan SHM Nomor 921.
- Hutang sebesar Rp100.000.000,00 dengan jaminan Sertifikat Rumah di jalan Cokroaminoto Probolinggo.
- Hutang sebesar Rp80.000.000,00
- Hutang sebesar Rp40.000.000,00

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 25 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hutang sebesar Rp15.000.000,00 dengan jaminan SK PNS dan Sertifikat sawah.

SEHINGGA TOTAL KESELURUHAN HUTANG PARA PENGUGAT REKONVENSI ADALAH SEBESAR Rp765.000.000,00.

- 10.2. Bahwa, pada tanggal 10 Maret 2015 Penggugat Rekonvensi 3 menjual aset Penggugat Rekonvensi 3 berupa rumah bersertifikat SHM Nomor 921 kepada Tergugat Rekonvensi 1, aset tersebut senilai Rp1.500.000.000,00 dengan tujuan untuk membayar seluruh hutang hutang tersebut diatas senilai Rp765.000.000,00 sehingga seharusnya Tergugat Rekonvensi 1 wajib membayar sisa uang penjualan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi 3 sebesar Rp735.000.000,00, karena nilai pembayaran pembelian aset Penggugat Rekonvensi 3 sebesar Rp1.500.000.000,00 dikurangi pembayaran seluruh hutang Penggugat Rekonvensi 1 dan Penggugat Rekonvensi 3 sebesar Rp765.000.000,00 sehingga sisa uang penjualan sebesar Rp735.000.000,00 menjadi hak Penggugat Rekonvensi 3.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Sehubungan dengan hal hal tersebut, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memeriksa gugatan Rekonvensi ini dan menjatuhkan putusan dalam Rekonvensi ini yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 28 / 2016, tanggal 25 Januari 2016 atas Obyek Gugatan secara tidak sah.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menahan uang sisa Penjualan SHM 921 yang diperuntukkan pelunasan seluruh hutang dari Para Penggugat Rekonvensi yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi 3 sebesar Rp735.000.000,00;
4. Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas Obyek Gugatan yang tertulis atas nama Tergugat Rekonvensi 1 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi 1 untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 558 / Kelurahan Jati kepada Penggugat Rekonvensi 1
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi 2 untuk mencabut akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Tergugat Rekonvensi 2 pada tanggal 25 Januari 2016

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 26 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa jual tanggal 22 Agustus 2014, berdasarkan putusan perkara ini;

8. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Gugatan dari saat ini tertulis atas nama Tergugat Rekonvensi 1 sebagai pemegang haknya menjadi kembali atas nama Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang haknya berdasarkan putusan perkara ini;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2 untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Demikian, atas dikabulkannya Gugatan Rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi mengucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 25 September 2024 dan atas replik tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, serta Tergugat III mengajukan duplik tanggal 2 Oktober 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Henriani Setyobudi dengan Nomor Induk Kependudukan 3513124806530001, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 558, Desa Jati, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli somasi / peringatan 1 tanggal 24 Juni 2024, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli surat tanggapan atas somasi tertanggal 28 Juni 2024, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Tanggapan atas surat klarifikasi jawaban somasi, diberi tanda P-5;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Maisyah

- Bahwa Saksi mengetahui terkait dengan masalah gugatan yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan pembelian rumah milik Tergugat 1 yang beralamat di Jalan Wahito;
- Bahwa Saksi pernah datang ke rumah tersebut saat diajak oleh Penggugat, namun Saksi hanya di luar saja;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 27 dari 60

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 mengetahui batas-batas rumah tersebut, yaitu :
  - Utara : Jalan Wahito;
  - Selatan : Tidak tahu;
  - Barat : Rumah anak Tergugat 1;
  - Timur : Tidak tahu;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat, rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui jika Tergugat I pernah datang ke rumah Penggugat bersama-sama dengan Tergugat III dan berdasarkan cerita dari Penggugat, Tergugat 1 datang ke rumah Penggugat untuk menawarkan rumah Tergugat 1 kepada Penggugat dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1995, karena Saksi pernah kerja dengan Penggugat sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa Saksi kerja serabutan dan juga membantu bagian keuangan Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah disuruh Penggugat untuk mengambil uang di ATM sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) selama 5 (lima) hari sehingga total yang saya ambil Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut digunakan untuk membayar pembelian rumah milik Tergugat 1 pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi mengetahui pembelian rumah tersebut karena saat itu Saksi yang disuruh Penggugat untuk menulis kwitansi pembelian rumah dengan nilai uang yang tercantum di kwitansi adalah Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat pembayaran rumah Tergugat I tersebut yang hadir adalah Penggugat, Pak Djamroni, Tergugat 1 dan Tergugat 3 dan yang menerima uang Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) adalah Tergugat 3;
- Bahwa yang menandatangani kwitansi tersebut adalah Tergugat 3 dan setelah tanda tangan kwitansi diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat Penggugat melunasi kekurangan pembayaran pembelian rumah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Akta Pengakuan Utang;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 28 dari 60

#### 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 pernah menjadi saksi dalam perkara perdata Nomor 18/Pdt.G/2018/PN Pbl;
- Bahwa Saksi tidak ingat pada tahun 2014 pernah menerima cicilan uang sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi melihat pada saat penyerahan uang sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat 3, tetapi penyerahan Sertifikat Hak Milik Saksi tidak melihat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa pada saat menemui Penggugat, Tergugat 2 tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak pernah disuruh Penggugat untuk menagih hutang ke Tergugat 1;
- Bahwa setelah tahun 2014 Saksi tidak mengetahui apakah ada penyerahan uang lagi dari Penggugat kepada Tergugat 1 atau Tergugat 3 atau tidak;
- Bahwa setelah membeli rumah tersebut, Penggugat tidak pernah menempati rumah yang dibeli dari Tergugat 1 tersebut dan Saksi juga tidak mengetahui apakah Penggugat pernah menyuruh Tergugat 1 dan Tergugat 3 agar meninggalkan rumah yang telah dibeli penggugat atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal Penggugat pernah mengurus Sertifikat Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat tidak mempunyai usaha peminjaman uang;

## 2. Saksi Endang Tri Winarsih

- Bahwa Saksi mengetahui terkait dengan perkara gugatan yang diajukan Penggugat mengenai pembelian rumah yang berada di sekitar SMP 3 Kota Probolinggo;
- Bahwa Saksi tidak pernah datang ke rumah yang dibeli Penggugat tersebut dan Saksi tidak mengetahui berapa harga dari pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa awalnya tahun 2014 Saksi mau menjual mobil Saksi Nissan Grand Livina tahun 2008 warna silver kepada Penggugat, kemudian Saksi menawarkan kepada Penggugat dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), lalu setelah terjadi tawar menawar akhirnya Saksi dan Penggugat sepakat harga belinya Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) dan

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 29 dari 60

### 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

Saksi meminta waktu kepada Penggugat selama 1 (satu) minggu untuk proses penyerahan mobil karena mobil masih digunakan untuk antar jemput anak dan juga Saksi minta waktu untuk mencari pengganti mobil tersebut. Kemudian setelah 1 (satu) minggu Saksi datang ke rumah Penggugat dengan membawa mobil tersebut dengan tujuan untuk transaksi jual beli mobil, namun ternyata Penggugat membatalkan pembelian mobil Saksi karena uang Penggugat sudah dipergunakan untuk membeli rumah di sekitar SMP 3 Kota Probolinggo;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah yang dibeli Penggugat sudah ditempati oleh Penggugat atau belum;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya masing-masing telah mengajukan bukti surat berupa:

## Tergugat I

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama **SUPIANI** dengan NIK 3271054405620004, diberi tanda T.1-1;
2. Fotokopi dari fotokopi SHM No. 558 yang terletak di Jalan Wahito No. 2 RT 4 RW 7 Kel. Jati Kec. Mayangan Kota Probolinggo, atas nama SUPIANI, diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta Pernyataan Hutang No. 24 tertanggal 22 Agustus 2014 Yang dibuat oleh Notaris/PPAT Justina Judywati Sutandi,S.H., diberi tanda T.1-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta Kuasa Menjual No. 25 tertanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Justina Judywati Sutandi,S.H., diberi tanda T.1-4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran bunga pertama tertanggal 14 Agustus 2014 dari HASAN sebesar Rp. 3.750.000,-, diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Catatan pembayaran bunga tulisan tangan, diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengaduan PPAT ke Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah Kota Probolinggo, tertanggal 25 September 2024, diberi tanda T.1-7;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Masyarakat Nomor : STTLPM/262/VIII/2024/SPKT yang diterbitkan oleh kantor Kepolisian Resort Probolinggo Kota, diberi tanda T.1-8;
9. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP/B/601/X/2024/SPKT/POLDA JAWA TIMUR, diberi tanda T.1-9;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 30 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Ke 1 Nomor : B/285/SP2HP-1/X/RES.1.11/2024 Ditreskrimum tertanggal 16 Oktober 2024, diberi tanda T.1-10;

## Tergugat II

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama RENI SETYOWATI, S.E dengan NIK 3574035905780008, diberi tanda T.2-1;

## Tergugat III

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama FAIZI ENDARTA, S.H., M.Kn dengan NIK 3574020407840005, diberi tanda T.3-1;

2. Fotokopi dari Fotokopi Catatan pembayaran bunga pinjaman tulisan tangan, diberi tanda T.3-2;

3. Fotokopi dari fotokopi SHM No. 921 yang terletak di Jalan Serma Abdurrahman No. 14 Kel. Wiroborang Kec. Mayangan Kota Probolinggo, atas nama FAIZI ENDARTA, diberi tanda T.3-3;

4. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran rumah SHM No. 921 yang terletak di Jalan Serma Abdurrahman No. 14 Kel. Wiroborang Kec. Mayangan Kota Probolinggo diterima ERY SUDARTIK sebesar Rp323.000.000,00 (Tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah), diberi tanda T.3-4;

5. Fotokopi dari fotokopi Surat perjanjian kesepakatan harga pembelian rumah SHM No. 921 yang terletak di Jalan Serma Abdurrahman No. 14 Kel. Wiroborang Kec. Mayangan Kota Probolinggo antara FAIZI ENDARTA dengan ERY SUDARTIK sebesar Rp. 420.000.000,- (Empat ratus dua puluh juta rupiah) tanggal 12 Agustus 2014, diberi tanda T.3-5;

6. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta Pernyataan Hutang No. 26 tertanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat Oleh Notaris/PPAT Justina Judywati Sutandi, S.H., diberi tanda T.3-6;

7. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta Kuasa Menjual No. 27 tertanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Justina Judywati Sutandi, S.H., diberi tanda T.3-7;

8. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran tanah hibah luas 79 m2 atas nama DEWI SURTI UNTARI dari ERY SUDARTIK yang terletak di Jalan Serma Abdurrahman sebesar Rp30.000.000,00 (Tiga puluh juta rupiah) tanggal 21 Agustus 2014, diberi tanda T.3-8;

9. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta hibah dengan penerima hibah DEWI SURTI UNTARI yang dibuat oleh Drs Woelang Soedjoed Mardiko selaku Camat Kepala Wilayah Kecamatan Mayangan, diberi tanda T.3-9;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 31 dari 60



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran ongkos tukang dan lain – lain untuk keperluan renovasi rumah yang terletak di Jalan Serma Abdurrahman No. 14 Kel. Wiroborang Kec. Mayangan Kota Probolinggo sebesar Rp106.600.000,00 (seratus enam juta enam ratus ribu rupiah) tanggal 19 Oktober 2014, diberi tanda T.3-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Rancangan gambaran desain rumah kos, diberi tanda T.3-11;
12. Fotokopi sesuai dengan asli Rancangan gambar konstruksi rumah kos, diberi tanda T.3-12;
13. Hasil Cetak Foto meteran Listrik, diberi tanda T.3-13;
14. Fotokopi sesuai dengan asli nota – nota pembelian bahan bangun tahun 2014, diberi tanda T.3-14;
15. Fotokopi sesuai dengan asli sebagian nota – nota pembelian bahan bangunan tahun 2015, diberi tanda T.3-15;
16. Fotokopi sesuai dengan asli Tulisan tangan catatan data finansial, diberi tanda T.3-16;
17. Fotokopi sesuai dengan asli Tulisan tangan catatan upah kerja, diberi tanda T.3-17;
18. Fotokopi sesuai dengan asli Tulisan tangan catatan upah kerja, diberi tanda T.3-18;
19. Hasil cetak Foto, diberi tanda T.3-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Salinan akta jual beli No. 46 tertanggal 10 Maret 2015 yang dibuat oleh PPAT Justina Judywati Sutandi,S.H atas rumah SHM No. 921 yang terletak di Jalan Serma Abdurrahman No. 14 Kel. Wiroborang Kec. Mayangan Kota Probolinggo, diberi tanda T.3-20;
21. Fotokopi dari fotokopi Surat pernyataan hutang sebesar Rp765.000.000,00 (Tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) yang dibuat oleh Tergugat 3 di hadapan dan disaksikan oleh Lurah Wiroborang, Seklur, Babinsa dan Henriani Setyobudi, diberi tanda T.3-21;
22. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Klarifikasi jawaban somasi tertanggal 28 Juni 2024, diberi tanda T.3-22;
23. Hasil cetak, diberi tanda T.3-23;
24. Hasil cetak, diberi tanda T.3-24;
25. Hasil cetak, diberi tanda T.3-25;
26. Fotokopi sesuai dengan asli pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP) tanggal 2 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda T.3-26;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 32 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Fotokopi sesuai dengan asli pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP) tanggal 31 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda T.3-27;
28. Fotokopi sesuai dengan asli Pengaduan dugaan pelanggaran kode etik dan pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT dalam penerbitan Akta Jual Beli Nomor 28/2016 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 dan Akta Pengakuan Utang Nomor 24 tanggal 15 Oktober 2024, diberi tanda T.3-28;
29. Fotokopi sesuai dengan asli putusan Pengadilan Negeri Probolinggo nomor 18/Pdt.G/2016/PN Pbl tanggal 2 Februari 2017, diberi tanda T.3-29;
30. Fotokopi sesuai dengan asli surat dari Polres Probolinggo Kota Nomor B/1041/XII/RES.1.9/2024/Reskrim tanggal 6 Desember 2024 tentang Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), diberi tanda T.3-30;
31. Fotokopi sesuai dengan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Probolinggo nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl 15 Maret 2021, diberi tanda T.3-31;

Menimbang bahwa dipersidangan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Edi Susanto

- Bahwa Saksi mengetahui terkait dengan masalah hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat 3;
- Bahwa pada tahun 2016 Saksi menjadi saksi dalam mediasi antara Penggugat dan Tergugat 3 dalam masalah hutang piutang;
- Bahwa mediasi tersebut dilaksanakan di Kantor Kelurahan Wiroborang, dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi termasuk Saksi sendiri, Babinsa dan pihak Penggugat serta Tergugat 3;
- Bahwa pada mediasi tersebut dibahas terkait dengan hutang Tergugat 3 kepada Penggugat;
- Bahwa sebelum mediasi dilaksanakan sempat ada percekcoan antara Penggugat dengan Tergugat 3;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, hutang Tergugat 3 kepada Penggugat sebesar Rp765.000.000,00 (Tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui hutang tersebut karena ada surat pernyataan yang dibuat saat mediasi itu yang isinya pada pokoknya Tergugat mempunyai hutang sebesar Rp765.000.000,00 (Tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat dan Tergugat 3 sanggup membayar pada bulan Mei 2016;
- Bahwa Saksi juga ikut menandatangani Surat Pernyataan tersebut sebagai saksi;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 33 dari 60





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pertemuan mediasi tersebut, tidak ada pembahasan terkait jual beli;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, mediasi yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat 3 sebanyak 2 (dua) kali. Pada pertemuan yang pertama bulan Januari 2016 membahas jumlah hutang piutang, selanjutnya pertemuan kedua terbit surat pengakuan hutang yaitu bulan Februari 2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pada pertemuan bulan Januari 2016 terbit Akta Jual Beli atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada proses balik nama Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat atau tidak;
- Bahwa Saksi mengetahui terhadap hutang Tergugat 3 kepada Penggugat tersebut, Tergugat 3 memberikan jaminan rumah di Jalan Serma;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah di Jalan Serma tersebut dalam keadaan kosong dan Saksi tidak mengetahui juga siapa yang menguasai rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui akta jual beli Nomor 28/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 29/2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat 3 sudah membayar hutangnya tepat waktu atau belum;
- Bahwa pada saat mediasi tidak dibahas terkait cara pembayarannya maupun jaminannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, di dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut, Penggugat tidak tanda tangan dan Saksi tidak mengetahui apa alasannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membawa asli surat pengakuan hutang tersebut;
- Bahwa pada awalnya Penggugat yang meminta agar permasalahan hutang piutang tersebut diselesaikan di Kantor Kelurahan Wiroborang, dengan alasan karena Tergugat 3 tidak mau membayar hutang;
- Bahwa Saksi ikut mediasi dalam perkara hutang piutang tersebut karena Saksi pada waktu itu menjabat sebagai Sekretaris Lurah Wiroborang;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 558 merupakan objek yang berada di Kelurahan Jati dengan pemilik awal adalah SOERADJI,

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 34 dari 60

#### 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

kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 136/IX/Kot/Mayangan/1986 tanggal 1 September 1986 berpindah kepemilikan kepada Tergugat 1 (SUPIANI), kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 28/2016 tanggal 10 Februari 2016 berpindah kepemilikan kepada Penggugat;

## 2. Saksi Marsaid

- Bahwa Saksi mengetahui terkait dengan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat 3;
- Bahwa sebelumnya Saksi pada tahun 2016 pernah menjadi saksi dalam mediasi perkara hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat 3 di Kantor Kelurahan Wiroborang;
- Bahwa pada saat mediasi tersebut yang hadir yaitu Saksi, Sekretaris Lurah yang bernama EDI SUSANTO dan pihak Penggugat serta Tergugat 3;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang mempunyai hutang adalah Tergugat 3 kepada Penggugat sebesar Rp765.000.000,00 (Tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) dan jumlah hutang tersebut yang mengatakan adalah Tergugat 3;
- Bahwa Saksi mengetahui hutang tersebut karena pada saat mediasi Tergugat 3 membuat surat pernyataan yang isinya Tergugat 3 mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp765.000.000,00 (Tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa adanya mediasi tersebut dikarenakan Tergugat 3 belum membayar hutangnya kepada Penggugat;
- Bahwa mediasi tersebut berlangsung sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada bulan Januari 2016 dan bulan Juni 2016. Pada mediasi Januari 2016 tidak dibahas mengenai jual beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat pernyataan hutang sebesar Rp765.000.000,00 (Tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) (bukti surat T.3-21), yang bertanda tangan adalah Saksi, Sekretaris Lurah dan Tergugat 3;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana asli dari Surat Pernyataan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah hutang Tergugat 3 tersebut ada jaminannya atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada perkara ini jaminan hutang yang mana, tetapi seingat Saksi, isi surat pernyataan tersebut bahwa Tergugat 3 mempunyai hutang sebesar Rp765.000.000,00 (Tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) dan akan dilunasi pada bulan apa saya lupa di tahun 2016 dan Penggugat menyetujuinya;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 35 dari 60

### 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 kebiasaan di suatu Desa atau kelurahan dalam membuat surat pernyataan yang sudah disetujui oleh Para Pihak, para pihak harus tanda tangan;
- Bahwa pada saat mediasi Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak hadir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui obyek tanah yang dipermasalahkan sekarang dalam persidangan ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika rumah di Jalan Wahito yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

### 3. Saksi Syamsul Arifin

- Bahwa Saksi mengetahui masalah antara Penggugat dengan Tergugat 3 berupa rumah di Kelurahan Jati Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Para Tergugat dan Bapaknya;
- Bahwa Rumah tersebut berupa bangunan permanen yang ada garasi mobil dan terdapat 2 (dua) pintu;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut ada 1 (satu) keluarga;
- Bahwa batas-batas rumah yang dipermasalahkan yaitu:
  - Utara : Rumah;
  - Selatan : Jalan;
  - Timur : Rumah kavling;
  - Barat : Jalan Hayam Wuruk;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah tersebut adalah milik Tergugat 3;
- Bahwa Tergugat 3 pada tahun 2014 pernah minta tolong kepada Saksi agar dibantu untuk pinjam uang di Bank BNI dengan jumlah pinjaman Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan jaminan rumah Tergugat 3 yang di Jalan Serma, dimana rumah tersebut sedang direnovasi menjadi kos-kosan dan pada saat Saksi ke rumah tersebut, kos-kosan belum jadi dan masih tahap renovasi yaitu masih dalam proses cor di lantai 2;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat 3 tidak jadi pinjam uang ke BNI, karena berdasarkan pemberitahuan dari Tergugat 3, rumah di Jalan Serma sudah dijual untuk membayar hutang pada tahun 2014 kepada Penggugat sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah di Jalan Serma sekarang sudah jadi kos-kosan;
- Bahwa menurut Saksi, dalam kondisi sekarang rumah kos-kosan tersebut bisa laku satu milyar lebih;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik rumah di Jalan Serma dan Saksi tidak mengetahui siapa pemilik dari rumah di Jalan Serma tersebut;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 36 dari 60

#### 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 luas rumah di Jalan Serma, lebarnya 5 (lima) meter dan panjangnya 15 (lima belas) meter;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 November 2024, sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, serta Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 30 Januari 2025 dan selanjutnya kesimpulan tersebut dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara *a quo* terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan juga eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa eksepsi atau bantahan adalah keberatan mengenai formalitas gugatan yang tidak menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III, telah ternyata isi dari eksepsi tersebut memiliki kesamaan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan juga Tergugat III mengajukan eksepsi sebagai berikut:

#### 1) Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa pada perihal gugatan menyebutkan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi, namun dalam petitum gugatan Penggugat meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, gugatan semacam ini tentu akan menyulitkan pembelaan Para Tergugat karena tidak jelas atau kabur;

#### 2) Gugatan Penggugat *Error In Persona* / salah dalam mendudukkan Para Pihak

- Bahwa meskipun benar Tergugat II adalah anak dari Tergugat I dan almarhum Djamroni, namun Tergugat II tidak pernah terlibat dalam sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, bahkan dalam uraian posita gugatan

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 37 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat juga sama sekali tidak dapat mendalilkan bahwa Tergugat II terlibat dalam sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, Penggugat hanya mendalilkan bahwa Tergugat II sebagai anak dari Tergugat I oleh karenanya ditarik sebagai Tergugat II dalam perkara ini;

- Bahwa selain itu Tergugat II juga tidak dalam posisi menguasai Obyek sengketa, sehingga Tergugat II juga tidak pernah melakukan perbuatan apapun yang merugikan Penggugat;

### 3) Gugatan Penggugat *Error In Persona* (salah dalam menentukan nama pihak)

- Bahwa dalam surat gugatan yang dilampirkan dalam relaas Panggilan sidang terhadap Tergugat II terbaca bahwa yang didudukkan sebagai Tergugat II adalah bernama RINI SETIOWATI sebagai Anak dari Tergugat 1. Sedangkan Tergugat II hadir dalam persidangan dan memberikan jawaban ini karena atas nama anak dari Tergugat I, namun nama Tergugat II bukan RINI SETIOWATI tetapi RENY SETYOWATI,SE, sedangkan Anak dari Tergugat I hanyalah 2 (dua) orang yaitu RENY SETYOWATI,SE dan FAIZI ENDARTA, S.H., M.Kn. Sehingga yang menjadi pertanyaan adalah siapakah sebenarnya yang didudukkan sebagai Tergugat II dalam perkara ini? Apakah RENY SETYOWATI,SE selaku Anak dari Tergugat I atau ada orang lain yang bernama RINI SETIOWATI?

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II serta eksepsi dari Tergugat III tersebut Penggugat mengajukan tanggapan dalam repliknya, yang pada pokoknya :

- Bahwa terkait dengan gugatan kabur (*Obscuur Libel*) gugatan Penggugat sudah jelas disebutkan dalam Perihal Gugatan adalah GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sedangkan terkait dalam gugatan ada kata Wanprestasi telah Penggugat Renvoi dengan mencoret kata Wanprestasi pada saat Sidang Pembacaan Gugatan yang waktu itu dihadiri Tergugat-3 Prinsipal sekaligus Kuasa dari Para Tergugat, sedangkan kuasa hukum Para Tergugat yang lain (12 orang) tidak ada satupun yang hadir;
- Bahwa terkait dengan eksepsi gugatan *Error In Persona*, sebagaimana yang telah Penggugat dalilkan dalam gugatan pada posita No. 10 pada halaman 4 Tergugat II dan Tergugat III ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini dikarenakan Pak Djamroni telah meninggal dunia, sehingga Tergugat II dan Tergugat III selaku anak dari Pak Djamroni haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini guna mempertanggung jawabkan perbuatan orang tuanya (Pak Djamroni) tanpa melihat apakah anak-anak Pak Djamroni selaku ahli warisnya terlibat dalam sengketa hukum atau tidak dan tidak pula melihat pula apakah Tergugat II dan III menguasai Obyek Sengketa atau tidak dan oleh karena

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 38 dari 60





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum Pak Djamroni bersama-sama Tergugat I selaku istrinya telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tentunya Tergugat II dan Tergugat III diminta pertanggungjawabannya terkait perbuatan melawan hukum almarhum Pak Djamroni termasuk ganti ruginya;

- Bahwa terkait dengan eksepsi *Error In Persona* (salah dalam menentukan pihak), bahwa nama RINI SETIOWATI tersebut diberikan sendiri oleh Tergugat III kepada kuasa Penggugat di Kantor Kuasa Penggugat dan menerangkan jika Pak Djamroni meninggal dunia pada juni 2023 pada saat Tergugat I dan Pak Djamroni diberikan Surat Somasi/Undangan, namun yang datang waktu itu hanya Tergugat III. Bahwa sekalipun ada perbedaan tulisan nama RINI SETIOWATI dan RENY SETYOWATI, namun terhadap kedua nama tersebut merujuk pada 1 (satu) orang yakni anak dari almarhum Pak Djamroni, hal ini terbukti hadir dalam persidangan dan tidak ada orang lain yang mengaku ahli waris Pak Djamroni;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing pada tanggal 2 Oktober 2024 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil Jawabannya/eksepsinya ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

## Ad.1 Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa arti *obscur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan *obscur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*). Pada dasarnya Pasal 118 HIR/142 RBg dan Pasal 120 HIR/144 RBg, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 Rv, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

- 1) Identitas dari para pihak;
- 2) Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau posita; dan
- 3) Tuntutan atau *petitum*

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **identitas** ialah ciri-ciri dari Penggugat dan Tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya, sedangkan ***fundamentum petendi*** atau *posita* atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa, dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedangkan uraian tentang hukum adalah berkaitan dengan adanya hak atau hubungan hukum yang

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 39 dari 60



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi dasar yuridis dari tuntutan yang diajukan. Menurut Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 15 Maret 1972, Nomor 547 K/Sip/1971, perumusan kejadian materiil secara singkat sudah memenuhi syarat. Adapun yang dimaksud dengan *petitum* atau tuntutan ialah apa yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim. Penggugat harus merumuskan *petitum* dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 berpendapat tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, antara lain:

- 1) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan gugatan adalah kabur dan tidak jelas karena tidak ditegaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya). Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Tentang hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1145 K/Pdt/1984 tanggal 21 September 1985;
- 2) Tidak jelasnya objek sengketa, yang dalam hal ini bisa disebabkan oleh karena tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 tanggal 17 April 1979;
- 3) *Petitum* gugatan tidak jelas, yang bentuknya antara lain:
  - a. *Petitum* tidak rinci;
  - b. Kontradiksi antara *posita* dan *petitum*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada poin pertama yaitu gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) terkait dengan Penggugat dalam gugatannya mengajukan Gugatan Wanprestasi, namun dalam *petitum* angka 3 (tiga) gugatan Penggugat meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pembacaan gugatan pada tanggal 11 September 2024, Penggugat merenvoi surat gugatannya pada halaman pertama terkait dengan kesalahan penulisan "Wanprestasi" dan dicoret serta dirubah (*renvoi*) dengan "perbuatan melawan hukum". Bahwa perubahan tersebut adalah dilakukan di persidangan dengan sepengetahuan dari para pihak serta dilakukan perbaikan sebelum Para Tergugat mengajukan jawaban terhadap dalil gugatan Penggugat. Bahwa terhadap perubahan

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 40 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut Majelis Hakim menilai jika perubahan tersebut bukan merupakan perubahan gugatan terhadap isi dari posita maupun petitumnya, melainkan hanya perubahan terhadap kesalahan pengetikan dan setelah Majelis hakim memperhatikan pula dalil gugatan Penggugat baik posita maupun petitumnya, Penggugat telah menguraikan dengan jelas terkait dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menyebabkan penggugat merasa haknya dilanggar (berupa perbuatan melawan hukum) baik dalam posita maupun petitumnya. Sedangkan terkait dengan ada ataupun tidak perbuatan Melawan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung bukan menjadi persoalan yang dapat menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (Obscuur Libel), sehingga berdasar pada pertimbangan tersebut maka Majelis hakim berpendapat Eksepsi Para Tergugat poin 1 (satu) adalah beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

## Ad.2 Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Menimbang, bahwa Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) dalam hal:

- 1) Salah dalam mendudukkan Para Pihak;
- 2) Salah dalam menentukan nama pihak;

Menimbang, bahwa secara teori pada umumnya eksepsi dapat diklasifikasikan dalam dua golongan, yaitu:

- a. Eksepsi prosesuil (*processuale exceptie*), yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, atau berdasarkan alasan-alasan di luar pokok perkara;
- b. Eksepsi materiil (*materiele exceptie*), yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi *error in persona* yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*, yaitu eksepsi yang menyatakan pihak yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- c. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai salah mendudukkan para pihak, karena meskipun Tergugat II adalah anak dari Tergugat I dan almarhum Djamroni, namun Tergugat II tidak pernah terlibat dalam sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II juga tidak dalam posisi menguasai Obyek sengketa,

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 41 dari 60

### 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](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam membuat atau memformulasikan sebuah gugatan pada dasarnya Penggugatlah yang paling mengetahui pihak-pihak mana saja yang kemudian akan digugatnya. Hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya. Hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subjektif Penggugat dan pihak lain serta pengadilan tidak berwenang mencampurinya;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/Pdt/2001 Jo. Nomor 128/Pdt/1999/PT.Mdn Jo. Nomor 35/Pdt.G/1998/PN.Mdn di mana Mahkamah Agung RI menguatkan pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* sebagai berikut: “...Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat, bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan Penggugat gugat...”;

Menimbang, bahwa terkait pertimbangan tersebut diatas, meskipun pihak-pihak yang diajukan sebagai pihak oleh Penggugat menjadi hak dari Penggugat, namun untuk dapat dikabulkannya gugatannya, Penggugat mempunyai kewajiban untuk membuktikan apakah mempunyai hubungan hukum antara pihak-pihak yang digugatnya dengan dasar atau dalil gugatannya. Terkait dengan apakah Tergugat II mempunyai hubungan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya baik dalam posita maupun petitumnya, majelis Hakim berpendapat hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai salah dalam menentukan nama pihak, karena dalam surat gugatan yang dilampirkan dalam relaas Panggilan sidang terhadap Tergugat II terbaca bernama RINI SETIOWATI sebagai Anak dari Tergugat 1. Sedangkan nama dari Tergugat II adalah RENY SETYOWATI,SE, setelah Majelis Hakim mencermati posita gugatan poin 10 (sepuluh) yang mendalilkan jika “...oleh karena pada tahun bulan Juni tahun 2023, Pak DJAMRONI telah meninggal dunia, maka sangatlah beralasan hukum apabila Tergugat-2 dan Tergugat-3 selaku anak / ahli warisnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini guna mempertanggung jawabkan perbuatan Pak Djamroni”, dihubungkan dengan dalil eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat yang menyatakan “....sedangkan Anak dari Tergugat I hanyalah 2 (dua) orang yaitu RENY SETYOWATI,SE dan FAIZI ENDARTA, S.H., M.Kn.....”, maka Majelis

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 42 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berpendapat jika Penggugat telah menggugat ahli waris dari Bapak Djamroni yang diketahuinya bernama RINI SETIOWATI. Namun untuk menentukan apakah RENY SETYOWATI, SE selaku Anak dari Tergugat I atau ada orang lain yang bernama RINI SETIOWATI yang merupakan anak atau ahli waris dari Tergugat I, hal tersebut telah memasuki materi pokok perkaranya yang harus dipertimbangkan lebih lanjut secara bersama-sama dalam pokok perkara dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang menyangkut tentang gugatan Penggugat *error in persona* terkait dengan salah dalam mendudukkan Para Pihak dan salah dalam menentukan nama pihak, sebagaimana disebutkan di atas tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi dari Para Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka pemeriksaan perkara ini harus dilanjutkan dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah dan rumah sebagaimana Sertifikat Hak No. 558 / Kel. Jati, dimana berawal dari Tergugat I dan suaminya yang bernama DJAMRONI mempunyai tanggungan hutang di Koperasi Serba Usaha (K.S.U) Sejahtera Mandiri Leces dengan jaminan Sertifikat Hak No. 558 / Kel. Jati dan oleh karena tidak bisa menyelesaikan hutangnya, Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III datang kepada Penggugat bermaksud hendak menjual Tanah dan rumah yang dijaminan tersebut dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Kemudian setelah melakukan pelunasan pada tanggal 22 Agustus 2014 di depan Notaris, Tergugat I, Pak Djamroni, Tergugat III dan Penggugat menanda-tangani Surat Kuasa Menjual. Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan rumah sebagaimana Sertifikat Hak No. 558 / Kel. Jati tersebut kepada pihak Penggugat, maka telah dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dali gugatan Penggugat tersebut dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat dengan menyatakan bahwa benar jika Tergugat I mempunyai hutang ke Koperasi Serba Usaha (K.S.U) Sejahtera Mandiri Leces dengan jaminan Sertifikat Hak No. 558 / Kel. Jati. Kemudian berawal Tergugat I dan Tergugat III meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp50.000.00,00 (lima puluh juta rupiah) untuk modal usaha, namun Ketika Penggugat meminta jaminan, maka untuk menebus jaminan Sertifikat Hak No. 558 / Kel. Jati tersebut, Tergugat I dan Tergugat III sepakat untuk meminjam uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 43 dari 60

### 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

dengan jangka waktu 1 (satu) tahun dan bunga tiap bulannya sebesar 2,5% dengan jaminan Sertifikat Hak No. 558 / Kel. Jati dan juga menandatangani perjanjian Akta pernyataan Utang dan Akta Kuasa Menjual. Bahwa pinjaman tersebut telah lunas dibayarkan pada 10 Maret 2015 dengan penjualan aset Tergugat III berupa Rumah dengan SHM Nomor 921 senilai Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga hubungan hukum Para Tergugat dengan Penggugat sebenarnya adalah hubungan hutang piutang yang tentu mekanisme penyelesaiannya berbeda dengan transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas mengenai keadaan objek sengketa, maka telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*, sebagaimana hasilnya termuat lengkap didalam Berita Acara Persidangan dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diketahuilah hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pihak menunjuk bidang tanah yang sama tetapi dengan batas yang berbeda antara versi Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu :

Versi Penggugat :

- Batas sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Pak Andika;
- Batas sebelah Timur berbatasan dengan Perumahan Hayam Wuruk Residence;

Versi Para Tergugat :

- Batas sebelah Selatan berbatasan dengan Perumahan Hayam Wuruk Residence;
- Batas sebelah Timur berbatasan dengan rumah Pak Andika;

2. Bahwa menurut Penggugat bidang tanah yang menjadi objek sengketa berukuran seluas 135 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima meter persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558;

3. Bahwa menurut Para Tergugat bidang tanah yang menjadi objek sengketa seluas 135 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima meter persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558, namun yang membedakan adalah batas bagian barat lebih 1 (satu) meter;

Menimbang, bahwa meskipun terjadi perbedaan mengenai siapa batas sebelah Selatan dan batas sebelah Timur bidang tanah yang menjadi objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat telah diketahui bahwa benar yang menjadi objek sengketa adalah sebidang tanah yang ditunjuk oleh Penggugat sebagaimana tanah dan bangunan yang telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 558, dengan Gambar Situasi Nomor : 830/GS/1986. Sehingga Majelis Hakim dalam mempertimbangkan obyek sengketa dalam perkara *A quo* dengan mengacu pada Sertifikat Hak Milik No. 558, dengan Gambar Situasi Nomor : 830/GS/1986;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 44 dari 60

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Tergugat I dan suaminya DJAMRONI mempunyai tanggungan hutang di Koperasi Serba Usaha (K.S.U) Sejahtera Mandiri Leces dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menerima uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat untuk dipakai melunasi hutang di Koperasi Serba Usaha (K.S.U) Sejahtera Mandiri Leces;
- Bahwa terhadap penerimaan uang tersebut telah dibuatkan Akta pernyataan Utang antara Supiani dengan Hendriani Setyobudi dihadapan Notaris Justina Judywati Sutandi pada tanggal 22 Agustus 2014, serta Akta Kuasa Menjual antara antara Supiani dengan Hendriani Setyobudi dihadapan Notaris Justina Judywati Sutandi pada tanggal 22 Agustus 2014;
- Bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara ini yakni tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558, dengan Gambar Situasi Nomor : 830/GS/1986:

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil-dalil Penggugat dan Para Tergugat tersebut maka menurut Majelis Hakim yang harus dipertimbangkan dalam membahas pokok persengketaan di antara kedua belah pihak yaitu:

- 1) Siapakah sebenarnya pemilik dari obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati?
- 2) Apakah perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya telah terjadi hubungan hukum jual beli obyek sengketa berdasarkan bukti – bukti baik berupa surat maupun dari keterangan saksi saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973), sedangkan terhadap bukti-bukti surat yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dipertimbangkan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan bukti yang memiliki relevansi adalah bukti yang berhubungan dengan obyek sengketa dan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-5 dan disamping

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 45 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti surat Penggugat dipersidangan juga telah mengajukan 2 ( dua ) orang saksi masing – masing bernama Maisyah dan Endang Tri Winarsih;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menguatkan dalil–dalil bantahannya dipersidangan, masing-masing telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 s/d T.I-10 (untuk Tergugat I), T.2-1 (Untuk Tergugat II), T.3-1 s/d T.3-31 (Untuk Tergugat III) dan disamping mengajukan bukti surat Para Tergugat dipersidangan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi masing – masing bernama Edi Susanto, Marsaid dan Syamsul Arifin;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan persoalan hukum tersebut diatas dengan pertimbangan sebagai berikut:

## **Ad.1. Siapakah sebenarnya pemilik dari obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati?**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan jika Tergugat I dan suaminya yang bernama Djamroni telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan harga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan Para Tergugat dalam jawabannya masing-masing mendalilkan menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya dan menyatakan jika tanah obyek sengketa tidak dijual kepada Penggugat, melainkan dijadikan jaminan dalam hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 558 / Kel. Jati, Gambar Situasi tanggal 2 – 9 – 1986 Nomor : 830 / GS / 1986, luas : 135 M2, dapat diketahui jika pemilik pertama Sertifikat tersebut adalah SOERADJI, yang kemudian beralih kepada Nyonya Supiani berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1-9-1986 No. 136/IX/Kot/Mayangan/1986. Kemudian dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) HT No. 500/2011, tanggal 21-6-2011 oleh Koperasi Serba Usaha (KSU) Sejahtera Mandiri, yang telah dihapus pada tanggal 3 September 2014. Kemudian terhadap Sertifikat tersebut sudah beralih kepada Henriani Setyobudi berdasarkan Akta Jual Beli No. 28/2016, tanggal 10 Februari 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-3 berupa somasi / peringatan 1 tanggal 24 Juni 2024, dapat diketahui jika Penggugat melalui kuasa hukumnya memberikan peringatan kepada Ibu Supiani dan Bapak Djamroni untuk mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Wahito, Kel. Jati dalam jangka waktu 1 (satu) minggu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-4 berupa tanggapan terhadap somasi tertanggal 28 Juni 2024, dapat diketahui jika Faizi Endarta dan Supiani bersedia untuk berdamai dengan membeli rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558 sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan DP Rp50.000.000,00 (lima Puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pembayaran selama 5

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 46 dari 60

### 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

(lima) tahun terhitung mulai Januari 2024-2029 dan apabila dalam jangka waktu yang sudah ditentukan tersebut Faizi Endarta dan Supiani tidak dapat melunasi rumah tersebut, maka Faizi Endarta dan Supiani bersedia untuk mengosongi rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-5 berupa tanggapan atas surat klarifikasi jawaban somasi tertanggal 3 November 2024, dapat diketahui jika pada tanggal 27 Juni 2024 Faizi Endarta mendatangi Kantor Kuasa Hukum Penggugat dan mengutarakan akan membeli Kembali rumah tersebut dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp50.000.000,00 (lima Puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pembayaran selama 5 (lima) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.1-2 berupa SHM No. 558 yang terletak di Jalan Wahito No. 2 RT 4 RW 7 Kel. Jati Kec. Mayangan Kota Probolinggo atas nama SUPIANI, dapat diketahui jika bukti surat tersebut merupakan bukti surat yang sama dengan bukti surat bertanda P-2 yang telah ditunjukkan aslinya di persidangan, tetapi terhadap bukti T.1-2 terdapat perbedaan dengan bukti P-2, yaitu berupa Riwayat kepemilikan terhadap obyek Sertifikat tersebut. Untuk bukti surat T.1-2 masih tercatat atas nama Nyonya Supiani berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1-9-1986 No. 136/IX/Kot/Mayangan/1986. Majelis Hakim menilai terhadap bukti surat T.1-2 ini sudah tidak sama lagi dengan bukti asli yang ditunjukkan oleh Penggugat dan telah ternyata juga Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti asli di persidangan. Sehingga terhadap bukti T.1-2 ini haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut (Vide Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 : “Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.I-3 berupa Salinan Akta Pernyataan Hutang No. 24 tertanggal 22 Agustus 2014 Yang dibuat oleh Notaris/PPAT Justina Judywati Sutandi,S.H., dapat diketahui jika Nyonya Supiani (Tergugat I) mempunyai hutang kepada Nyonya Henriani Setyobudi (Penggugat) sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 14 Juli 2014 sampai dengan tanggal 14 Juli 2015 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 558/Jati seluas 135 m2. Kemudian di dalam klausulnya (pada halaman 2 (dua) dicantumkan juga apabila pada tanggal 14 Juli 2015 tidak dapat melunasi hutangnya, maka Nyonya Henriani Setyobudi (Penggugat) diberi kuasa untuk melakukan penjualan berdasarkan Akta Kuasa Menjual no. 25 terhadap jaminan Sertifikat Hak Milik No. 558/Jati tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.I-4 berupa Salinan Akta Kuasa Menjual No. 25 tertanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Justina Judywati Sutandi,S.H., dapat diketahui jika Nyonya Supiani (Tergugat I) memberikan kuasa kepada Nyonya Henriani Setyobudi (Penggugat) untuk menjual / mengoperkan /

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 47 dari 60

### 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](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

melepaskan dengan cara apapun obyek sengketa kepada siapapun juga dan / atau kepada si penerima kuasa sendiri atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat hak Milik No. 558/Jati seluas 135 m2 dan Kuasa ini baru dapat dipergunakan oleh penerima kuasa Nyonya Henriani Setyobudi (Penggugat) apabila pemberi kuasa Nyonya Supiani (Tergugat I) tidak dapat memenuhi ketentuan yang tercantum dalam akta pernyataan Nomor 24 tertanggal 22 Agustus 2014 (sebagaimana terdapat dalam klausul pada halaman 3 (tiga));

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat bertanda T.1-5 berupa Kwitansi pembayaran bunga pertama tertanggal 14 Agustus 2014 dari HASAN sebesar Rp3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) menunjukkan jika ada pembayaran bunga pertama dari pinjaman Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Terhadap bukti surat T.1-5 ini Majelis hakim menilai jika pembayaran bunga pinjaman ini tidak memberikan penjelasan pembayaran bunga terhadap hutang yang mana, karena apabila dihubungkan dengan bukti T.1-3, justru tidak dicantumkan terkait dengan bunga hutang yang dibebankan kepada Tergugat I dan berapa pembayaran setiap bulannya. Sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda T.1-6 (Vide bukti T.3-2) berupa catatan tulisan tangan pembayaran dan rekapan pembayaran sejumlah uang, majelis hakim menilai bahwa bukti surat tersebut tidak menunjukkan secara jelas catatan pembayaran apa dan siapa yang membuat atau menulis catatan tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.1-7 berupa Surat Pengaduan PPAT ke Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah Kota Probolinggo, tertanggal 25 September 2024, bukti Surat bertanda T.1-8 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Masyarakat Nomor : STTLPM/262/VIII/2024/SPKT tanggal 12 Agustus 2024, bukti surat bertanda T.1-9 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP/B/601/X/2024/SPKT/POLDA JAWA TIMUR tanggal 7 Oktober 2024, bukti surat bertanda T.1-10 berupa Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Ke 1 Nomor : B/285/SP2HP-1/X/RES.1.11/2024 Ditreskrimum tertanggal 16 Oktober 2024, bukti surat T.3-26 berupa pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP) tanggal 2 Oktober 2024, bukti surat T.3-27 berupa pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP) tanggal 31 Oktober 2024 dan bukti surat T.3-28 berupa Pengaduan dugaan pelanggaran kode etik dan pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT dalam penerbitan Akta Jual Beli Nomor 28/2016, bukti surat T.3-30 berupa surat dari Polres Probolinggo Kota Nomor B/1041/XII/RES.1.9/2024/Reskrim tanggal 6

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 48 dari 60

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Desember 2024 tentang Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), setelah Majelis hakim mencermati bukti surat tersebut, bukti surat tersebut merupakan pengaduan atau laporan terkait dengan Tindakan Notaris Justina Judywati Sutandi, S.H., yang telah melakukan perbuatan pemalsuan dengan cara membuat akta jual beli tanpa sepengetahuan Tergugat I selaku pemilik tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat hak Milik No. 558/Jati. Bahwa Notaris Justina Judywati Sutandi, S.H. bukan merupakan pihak dalam perkara a quo. Terkait dengan tindakan Notaris yang dinilai telah melanggar kode etik atau adanya kesalahan (pidana), maka merupakan perbuatan atau tindakan yang berbeda yang memerlukan pembuktian yang berbeda pula. Obyek pemeriksaan perkara perdata ialah mengenai isi akta. Oleh karena itu, substansi atau fokus pembuktiannya oleh Penggugat pada bentuknya akta autentik yang menurut hukum (1868 BW) bagi para pihak yang membuatnya merupakan alat bukti sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sementara obyek pemeriksaan perkara pidana adalah perbuatan karena kebenaran materiil tentang isinya tidak cukup dicari pada kebenaran formil (pada bentuk akta autentik), melainkan pada perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum akta autentik dikeluarkan. Sehingga Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan karena belum berkekuatan hukum tetap menyatakan perbuatan Notaris Justina Judywati Sutandi, S.H. saat membuat Akta jual beli Nomor 28/2016 adalah merupakan tindak pidana pemalsuan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat T.3-3 berupa SHM No. 921, bukti surat T.3-4 berupa Kwitansi Pembayaran rumah SHM No. 921 yang diterima oleh ERY SUDARTIK sebesar Rp323.000.000,00 (tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah), bukti surat T.3-5 berupa Surat perjanjian kesepakatan harga pembelian rumah SHM No. 921 antara FAIZI ENDARTA dengan ERY SUDARTIK sebesar Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah), bukti surat T.3-6 berupa Salinan Akta Pernyataan Hutang No. 26 tertanggal 22 Agustus 2014, bukti surat T.3-7 berupa Salinan Akta Kuasa Menjual No. 27 tertanggal 22 Agustus 2014, bukti surat T.3-8 berupa Kwitansi Pembayaran tanah hibah luas 79 m2 atas nama DEWI SURTI UNTARI dari ERY SUDARTIK, bukti surat T.3-9 berupa Salinan Akta hibah dengan penerima hibah DEWI SURTI UNTARI, setelah Majelis Hakim mencermati telah ternyata bukti surat ini tidak ada hubungannya dengan perkara a quo. Berdasarkan pertimbangan sebelumnya jika obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak Milik No. 558/Jati, bukan Sertifikat No 921. Terkait dengan siapa Erik Sudartik dan apa hubungannya dengan Sertifikat Hak Milik No. 558/Jati juga tidak pernah terungkap di persidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 49 dari 60

#### 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 terhadap bukti surat T.3-10 sampai dengan T.3-19 yang setelah Majelis hakim cermati, telah ternyata bukti surat tersebut tidak ada hubungannya dalam perkara a quo, maka terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti surat T.3-21 berupa Surat pernyataan hutang sebesar Rp765.000.000,00 (Tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) Tergugat III kepada Penggugat, sedangkan bukti surat T.1-3 merupakan pernyataan hutang yang menerangkan hubungan hutang piutang Tergugat I dan suaminya kepada Penggugat, bukti surat T.3-20 berupa Salinan akta jual beli No. 46 tertanggal 10 Maret 2015, buti surat T.3-22 berupa Surat Klarifikasi jawaban somasi tertanggal 28 Juni 2024, dapat diketahui jika Tergugat I dan Tergugat III mencabut kembali terkait dengan jawaban somasi tertanggal 28 Juni 2024 dengan alasan jika pada saat itu jawaban tersebut dibuat dalam keadaan tertekan, dan Tergugat III mengakui telah melunasi hutang kepada Penggugat keseluruhan hutang sejumlah Rp765.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) dengan menjual rumah kos sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 921 dengan harga sekitar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 10 Maret 2015. Setelah Majelis Hakim mencermati terkait dengan bukti surat T.3-20 (Akta jual beli terhadap Sertifikat No. 921) telah ternyata harga jual beli yang tercantum adalah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) bukan Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah). Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut majelis Hakim berpendapat jika bukti surat tersebut juga tidak berhubungan dengan perkara a quo, maka terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.3-23 s/d T.3-25 berupa foto percakapan, Majelis hakim berpendapat bukti tersebut juga tidak berhubungan dalam perkara a quo, maka terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.3-29 berupa putusan Pengadilan Negeri Probolinggo nomor 18/Pdt.G/2016/PN Pbl tanggal 2 Februari 2017 dapat diketahui jika Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat III terkait dengan obyek sengketa dalam perkara a quo. Setelah Majelis Hakim mencermati telah ternyata perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa pada tanggal 2 Februari 2017 dengan amar putusan "gugatan Penggugat tidak dapat diterima" dengan pertimbangan gugatan kabur. Berdasarkan amar putusan tersebut Majelis Hakim berpendapat jika terhadap perkara tersebut belum mengakibatkan hubungan hukum yang baru, karena sifatnya yang masih belum menentukan terkait kepemilikan. Begitu pula dengan bukti Surat T.3-31 berupa putusan

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 50 dari 60

### 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

Pengadilan Negeri Probolinggo nomor 25/Pdt.G/2020/PN Pbl, tanggal 15 Maret 2021, yang meskipun obyek dan para pihaknya sama, tetapi telah ternyata juga memiliki amar “gugatan Penggugat tidak dapat diterima”, maka terhadap bukti-bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil bantahan Para Tergugat yang terkait dengan perbuatan Penggugat yang telah melakukan transaksi hutang piutang menjadi seakan akan terjadi transaksi jual beli, merupakan praktek yang dilarang oleh hukum positif, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam kuasa mutlak, pemberi kuasa berkewajiban memenuhi setiap perikatan yang dibuat oleh pihak penerima kuasa sebagaimana hal-hal yang telah dikuasakan, kecuali apabila pemberi kuasa dengan tegas atau diam-diam menyetujui perikatan yang dibuat penerima kuasa. Kuasa mutlak memuat klausul sebagai berikut: (Vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan)

- 1) Pihak pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang telah diberikan terhadap pihak penerima kuasa, dan
- 2) Perjanjian pemberian kuasa tidak berakhir ketika pemberi kuasa meninggal dunia.

Surat Kuasa mutlak pada awalnya dilarang sebagaimana ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tertanggal 6 Maret 1982 pada Diktum pertama dan Diktum ketiga, yang mana memberikan instruksi terhadap seluruh Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I sekaligus Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II agar melarang Camat sekaligus Kepala Desa maupun pejabat dengan tingkat yang sama dalam rangka membuat/menguatkan surat kuasa mutlak dalam hal pemindahan hak atas tanah. Selain itu, pejabat-pejabat agraria juga dilarang memberikan pelayanan dalam hal penyelesaian status hak atas tanah dengan terdapat surat kuasa mutlak sebagai dasar bukti pemindahan hak atas tanah. Dalam hal ini larangan Surat Kuasa Mutlak sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tertanggal 6 Maret 1982 telah dicabut dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014.

Menimbang, bahwa adanya kuasa mutlak menjadi tidak sepenuhnya dilarang, selama tidak digunakan sebagai pemindahan hak atas tanah. Hal tersebut didasarkan dengan dilahirkannya ketentuan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 yang telah diundangkan pada 28 Agustus 2014 dan berlaku pada 23 September 2014. Hal tersebut karena surat kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris ialah bertujuan guna memberikan perlindungan sekaligus kepastian hukum bagi para pihak. Kuasa mutlak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 51 dari 60

#### 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. Kuasa tidak terpisahkan dari perjanjian pokok;
2. Perjanjian pokok harus mencakup bahwa kesemua hak yang melekat pada para pihak telah terpenuhi;
3. Pemberian kuasa hanya untuk penerima, tidak boleh disubsitusikan terhadap pihak lain yang tak berkepentingan.

Surat kuasa mutlak diperbolehkan dengan mengacu pada asas kebebasan berperjanjian (*freedom of contract*). Asas tersebut merupakan salah satu asas dalam hukum umum yang berlaku di dunia, yang mana memberikan kebebasan terhadap setiap orang untuk dapat mengadakan perjanjian selama tidak bertolak belakang dengan ketentuan hukum yang berlaku, kepatutan, dan ketertiban umum sebagaimana ketentuan Pasal 1337 BW. Perjanjian tersebut kemudian mengikat para pihak yang mengadakannya sekaligus keberlakuannya sebagai Undang-undang bagi kedua belah pihak tersebut sesuai ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara;

Menimbang, bahwa perjanjian hutang piutang yang melekatkan jaminan berupa tanah tidak dapat serta merta digantikan dengan perjanjian jual beli jika tidak ada kesepakatan terlebih dahulu dan tidak ada kesepakatan mengenai harga. Hal ini beralasan karena pada prinsipnya perjanjian hutang piutang dengan jual beli adalah 2 (dua) perjanjian yang berbeda. Sehingga, agar sahnyanya perjanjian jual beli sebagai akibat dari perjanjian hutang piutang sebelumnya harus ada kesepakatan antara para pihak, termasuk besaran harga. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1074K/Pdt/1995 tanggal 18 Mei 1996 yang mengatur bahwa perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan, jika tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari dasar teori dan yurisprudensi tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa sewaktu-waktu Tergugat I bisa menarik Akta Kuasa Menjual Nomor 25 yang dibuatnya, tetapi Tergugat I tidak pernah melakukannya. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hingga saat ini masih menempati obyek sengketa padahal tidak membuktikan telah membayar bunga atau pokok pinjaman kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, telah ternyata Penggugat telah dapat membuktikan terkait kepemilikan tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 558 / Kel. Jati, luas : 135 M2 (**Vide bukti P-2**), yang mana pemilik pertama Sertifikat tersebut adalah SOERADJI, yang kemudian beralih kepada Nyonya Supiani berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1-9-1986 No. 136/IX/Kot/Mayangan/1986. Kemudian dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) HT No. 500/2011, tanggal 21-6-2011 oleh Koperasi Serba Usaha (KSU) Sejahtera Mandiri, yang telah dihapus pada tanggal 3 September 2014. Kemudian terhadap

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 52 dari 60

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sertifikat tersebut sudah beralih kepada Henriani Setyobudi berdasarkan Akta Jual Beli No. 28/2016, tanggal 10 Februari 2016. Bahwa jual beli tersebut terjadi berawal dari adanya hutang Tergugat I dan suaminya kepada Penggugat sejumlah Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) (**vide bukti T.1-3**) yang mana hutang tersebut jangka waktunya 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 14 Juli 2014 sampai dengan tanggal 14 Juli 2015 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 558/Jati seluas 135 m2 dan apabila pada tanggal 14 Juli 2015 tidak dapat melunasi hutangnya, maka Penggugat diberi kuasa untuk melakukan penjualan berdasarkan Akta Kuasa Menjual no. 25 (**Vide T.1-4**). Hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi Maisyah di persidangan yang menyatakan jika Saksi mengetahui jika Tergugat I pernah datang ke rumah Penggugat bersama-sama dengan Tergugat III untuk menawarkan rumah Tergugat I kepada Penggugat dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun dalam dalil bantahannya Para Tergugat menyatakan jika tanah obyek sengketa tidak dijual kepada Penggugat, melainkan dijadikan jaminan dalam hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I dan suaminya, namun apabila dicermati, telah ternyata jika dalam Akta Kuasa Menjual tersebut sudah tercantum jelas terkait jumlah hutang, batas waktu dan konsekuensi terhadap keterlambatan pembayaran hutang. Akta Kuasa Menjual tersebut mulai berlaku setelah waktu pembayaran hutang yang telah disepakati berakhir yaitu pada tanggal 14 Juli 2015 sebagaimana yang diperjanjikan, sehingga proses jual beli sebagaimana yang tertuang dalam bukti P-2 yang dilakukan pada tanggal 10 Februari 2016 adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, Majelis hakim berpendapat jika Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya terkait dengan pemilik tanah obyek sengketa. Sedangkan sebaliknya, pihak Para Tergugat tidak dapat membuktikan adanya kekeliruan atau kesalahan dalam proses peralihan terhadap tanah obyek sengketa baik dari bukti surat maupun keterangan Saksi di persidangan;

### **Ad. 2. Apakah perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi dalil pokok dari gugatan Penggugat yaitu “apakah perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum?” ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang membawa kerugian bagi orang lain dan mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut, sedangkan menurut Hoge Raad yang diartikan sebagai suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang berhubungan

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 53 dari 60

#### 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

dengan kewajiban hukum pelaku perbuatan dan dalam hal ini harus mengindahkan hak dan kewajiban hukum illegal;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar (bertentangan) dengan hak (subyektif) ketentuan hukum tertulis atau undang – undang, namun sejak Arrest 1919 suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum tidaklah terbatas hanya pada perbuatan yang melanggar hak (subyektif), ketentuan hukum tertulis atau undang – undang namun termasuk juga perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan tersebut :

1. Melanggar hak (subyektif) orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik;
4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain, atau
5. Menimbulkan kerugian

Menimbang, bahwa pertimbangan sebelumnya Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 558 / Kel. Jati, luas : 135 M2 (**Vide bukti P-2**). Kemudian terhadap Sertifikat tersebut sudah beralih kepada Henriani Setyobudi (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 28/2016, tanggal 10 Februari 2016. Bahwa jual beli tersebut terjadi berawal dari adanya hutang Tergugat I dan Tergugat III kepada Penggugat sejumlah Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) (**vide bukti T.1-3**) yang mana hutang tersebut jangka waktunya 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 14 Juli 2014 sampai dengan tanggal 14 Juli 2015 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 558/Jati seluas 135 m2 dan apabila pada tanggal 14 Juli 2015 tidak dapat melunasi hutangnya, maka Penggugat diberi kuasa untuk melakukan penjualan berdasarkan Akta Kuasa Menjual no. 25 (**Vide T.1-4**);

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang– Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa perjanjian adalah berlaku sebagai undang–undang bagi yang membuatnya dan dalam hal ini yang terkait dalam perjanjian tersebut adalah Penggugat dengan Tergugat I dan suaminya, sehingga apa yang telah disepakati harus ditaati oleh Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi justru Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat untuk membayar hutang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 558 dan jangka waktu pembayaran sampai dengan 14 Juli 2015. Bahwa meskipun Para Tergugat sudah mengetahui terkait dengan keterlambatan pembayaran hutang tersebut serta peralihan terhadap tanah obyek sengketa sebagai konsekuensi

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman **54** dari **60**

#### 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

dari keterlambatan tersebut, tetapi Para Tergugat tidak mau untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, meskipun Penggugat sudah memberikan waktu sebagaimana somasi tertanggal 24 Juni 2024 (vide bukti P-3), **sehingga perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu-persatu tentu dengan berdasar pada pembuktian yang telah diuraikan pada pokok persengketaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pertama Penggugat yang meminta agar Gugatan Penggugat dikabulkan Seluruhnya, majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena petitum ini saling terkait dengan petitum lainnya maka untuk mengabulkan petitum ini akan dipertimbangkan kembali setelah seluruh petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa pada Petitum angka 2 (dua) yang pada pokoknya meminta agar menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, yakni berupa Tanah dan Bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Kelurahan Jati, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati, Gambar Situasi tanggal 2-9-1986 Nomor : 830 / GS / 1986, luas : 135 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Wahito / Jl. Jati Baru Gang II
- Timur : Perum. Hayam Wuruk Residence
- Selatan : Tanah / Rumah Andika.
- Barat : Tanah / Rumah Reni Setyowati,

maka majelis hakim berpendapat bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, jika ternyata Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558, dengan Gambar Situasi Nomor : 830/GS/1986, luas : 135 M2 (**Vide bukti P-2**), yang mana Sertifikat tersebut sudah beralih kepada Henriani Setyobudi (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 28/2016, tanggal 10 Februari 2016. Bahwa jual beli tersebut terjadi berawal dari adanya hutang Tergugat I dan Tergugat III kepada Penggugat sejumlah Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) (**vide bukti T.1-3**) yang mana hutang tersebut jangka waktunya 1 (satu) tahun yaitu sejak tanggal 14 Juli 2014 sampai dengan tanggal 14 Juli 2015 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 558/Jati seluas 135 m2 dan apabila pada tanggal 14 Juli 2015 tidak dapat melunasi hutangnya, maka Penggugat diberi kuasa untuk melakukan penjualan berdasarkan Akta Kuasa Menjual no. 25 (**Vide T.1-4**), sehingga terhadap petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional tanpa mengurangi isi/maksud dari petitum tersebut;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 55 dari 60

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Petitum angka 3 (tiga) yang pada pokoknya meminta untuk menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum dan melawan Hak, sebagaimana pertimbangan sebelumnya oleh karena Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya terkait kepemilikan tanah obyek sengketa dan Para Tergugat tidak mau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat meskipun kepadanya telah diberikan somasi atau teguran, maka Majelis hakim berpendapat perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) oleh karena tanah obyek sengketa merupakan milik dari Penggugat dan perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, maka Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa termasuk segala benda-benda yang ada didalamnya dan selanjutnya menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan pihak Polisi / yang berwajib, sehingga terhadap petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional dalam amar putusan dengan tanpa mengurangi makna dari petitum tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum angka 5 (lima) ini yakni agar Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus yang jumlah keseluruhannya sebesar : Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh juta rupiah). Yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, dengan perincian sebagaimana yang terurai pada posita No. 13, menurut majelis hakim bahwa selama proses persidangan Penggugat tidak pernah membuktikan terkait dengan adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian yang di alami oleh Penggugat, maka terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yakni agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet, banding ataupun kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terhadap putusan perkara yang bersangkutan diajukan perlawanan atau banding, dalam hukum perdata dikenal dengan istilah Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 56 dari 60

#### 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

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beriktikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan Penggugat serta dalil bantahan Para Tergugat, telah ternyata Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat didasarkan pada bukti Autentik (Sertifikat Hak Milik Nomor 558 / Kel. Jati) yang telah dibantah kepemilikannya oleh Para Tergugat, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, terhadap gugatan tersebut tidak dapat dijatuhkan putusan serta merta, sehingga terhadap petitum tersebut tidak beralasan hukum dan patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara Konvensi telah mengajukan Rekonvensi maka kedudukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara Konvensi menjadi Para Penggugat dalam perkara Rekonvensi, demikian sebaliknya Penggugat dalam perkara Konvensi menjadi Tergugat dalam perkara Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensinya, Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Henriani Setyobudi (Tergugat Rekonvensi) menjadi Tergugat Rekonvensi I, kemudian mengajukan permohonan untuk menarik saudari JUSTINA JUDYWATY SUTANDI, S.H. Notaris/PPAT di Probolinggo yang berdomisili hukum di Jalan A. Ayani nomor 132 Probolinggo sebagai Tergugat Rekonvensi 2 dan juga menarik Kepala BPN Kota Probolinggo sebagai Turut Tergugat Rekonvensi;

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 57 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis hakim mempertimbangkan materi pokok gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi, akan dipertimbangkan terlebih dahulu terkait dengan permohonan untuk menarik pihak tersebut;

Menimbang, bahwa ikut sertanya pihak ketiga dalam proses perkara yaitu *voeging*, *intervensi/tussenkomst* dan *vrijwaring*. *Voeging* adalah ikut sertanya pihak ketiga untuk bergabung kepada penggugat atau tergugat. *Intervensi (tussenkomst)* adalah ikut sertanya pihak ketiga untuk ikut dalam proses perkara itu atas alasan ada kepentingannya yang terganggu. *Intervensi* diajukan oleh karena pihak ketiga merasa bahwa barang miliknya disengketakan/diperebutkan oleh penggugat dan tergugat. Sedangkan *Vrijwaring* adalah penarikan pihak ketiga untuk bertanggung jawab (untuk membebaskan tergugat dari tanggung jawab kepada penggugat). *Vrijwaring* diajukan dengan sesuatu permohonan dalam proses pemeriksaan perkara oleh tergugat secara lisan atau tertulis;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari terkait dengan format gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi, telah ternyata tidak sesuai dengan tata cara pengajuan intervensi, dimana Para pihak seharusnya mengajukan dengan suatu permohonan dalam proses pemeriksaan perkara pokok, melainkan bukan dalam ranah gugatan Rekonvensi, karena pihak dalam gugatan Rekonvensi harus sama dengan pihak dalam gugatan Konvensi, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat terhadap permohonan Para Penggugat Rekonvensi tersebut tidak memenuhi syarat formalitas gugatan dan karenanya dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sebaliknya gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa untuk bukti - bukti selebihnya yang diajukan oleh para pihak yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, oleh karena Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti – bukti tersebut tidak ada relevansinya bila dihubungkan dalam perkara ini maka terhadap bukti – bukti tersebut haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan serta peraturan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 58 dari 60

### 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

## DALAM KONVENSI

### Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi dari Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.

### Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Konvensi adalah Pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, yakni berupa Tanah dan Bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Jati, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 558 / Kel. Jati, Gambar Situasi tanggal 2 – 9 – 1986 Nomor : 830 / GS / 1986, luas : 135 M2;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Konvensi atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa dari Penghunian siapapun juga termasuk segala semua benda benda yang ada didalamnya dan selanjutnya menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong tersebut kepada Penggugat Konvensi tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan pihak Polisi / yang berwajib;
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.218.000,00 (satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo, pada hari Jumat, tanggal 31 Januari 2025, oleh kami, Mellina Nawang Wulan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Putu Lia Puspita, S.H.,M.Hum., dan Dany Agustinus, S.H.M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2025, dengan dihadiri oleh Riza Ahmadi, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 59 dari 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.

Mellina Nawang Wulan, S.H., M.H.

Dany Agustinus, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Riza Ahmadi, S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	: Rp	30.000,00
Biaya Pemberkasan	: Rp	75.000,00
Panggilan	: Rp	143.000,00
PNBP	: Rp	50.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp	900.000,00
Redaksi	: Rp	10.000,00
Materai	: Rp	<u>10.000,00 +</u>

Rp1.218.000,00 (satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah)

Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Pbl Halaman 60 dari 60

### 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)