



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,
Pengadilan Negeri Malang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Suparno, Prof. Dr, bertempat tinggal di Jl. Teluk Banyu Biru 15, Rt.004/rw.005, Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oktavianto Prasongko, S.H., M.Kn., I Nyoman Yudha Subastiyon, S.H., Yohan Afeanto, S.H., M.H., Mochamad Dhany Ariadi, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Oktavianto & Associates, Jalan Patua No.21-C, Kelurahan Sawahan, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 April 2024, sebagai Penggugat I

Ika Putri Larasati, S.E., M.Com, bertempat tinggal di Jl. Teluk Banyu Biru 15, Rt.004/rw.005, Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oktavianto Prasongko, S.H., M.Kn., I Nyoman Yudha Subastiyon, S.H., Yohan Afeanto, S.H., M.H., Mochamad Dhany Ariadi, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Oktavianto & Associates, Jalan Patua No.21-C, Kelurahan Sawahan, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 April 2024, sebagai Penggugat II

Agusta Rakhmat Taufani, St., Mt, bertempat tinggal di Jl. Teluk Banyu Biru 15, Rt.004/rw.005, Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oktavianto Prasongko, S.H., M.Kn., I Nyoman Yudha Subastiyon, S.H., Yohan Afeanto, S.H., M.H., Mochamad Dhany Ariadi, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Oktavianto & Associates, Jalan Patua No.21-C, Kelurahan Sawahan, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 April 2024, sebagai Penggugat III;

Lawan:

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Inti Nugraheni, bertempat tinggal di Jl. Teluk Banyu Biru 16, Rt.004/rw.005, Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Indrotito Cahyono, S.H., Hendro Ekoprastyo, S.H., M.Kn., Mustofa, S.H., dan Irawan Sukma, S.H., Para Advokad beralamat kantor di Jl, Teluk Grajakan Blok G, Kel. Pandanwangi, Kec. Blimbing, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2024, sebagai Tergugat

Wahyu Tri Hartanto, bertempat tinggal di Jl. Argo Tunggal I/25, Rt.04, Rw.06, Kelurahan/desa Lawang, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Virdauzi Akbar, S.H., Imam Wahyudi, S.H., Para Advokad beralamat kantor di Jl, Cumi-cumi No. 11, Tunjungsekar, Lowokwaru, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Mei 2024, sebagai Turut Tergugat I

Nico Adrian Roekiyanto, bertempat tinggal di Ruko Regency One Kav. 3, No. 3 (r-13), Jl. Bandulan Barat No. 134, Kelurahan Bandulan, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sujianto, S.H., M.Kn., Advokad beralamat kantor di Griyo Pabean 1 Blok H-11 Sedati, Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Mei 2024, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 25 April 2024 dalam Register Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT I adalah pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.06.01.03.01686 seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor: 12.06.01.03.01686/1997, terletak di :

-Kota : Malang

-Kecamatan : Blimbing

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kelurahan : Arjosari;
-Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO, untuk selanjutnya disebut sebagai "TANAH dan BANGUNAN";

2. Bahwa pada pertengahan tahun 2020, PENGGUGAT I bertemu TERGUGAT (INTI NUGRAHENI) bersama dengan TURUT TERGUGAT I (WAHYU TRI HARTANTO), yang mana awalnya TERGUGAT berniat untuk membeli TANAH dan BANGUNAN milik PENGGUGAT I, dan oleh karena PENGGUGAT I untuk memenuhi suatu keperluan keluarga, maka PENGGUGAT I juga tertarik untuk menjual TANAH dan BANGUNAN miliknya tersebut;

3. Bahwa setelah terjadi tawar menawar harga jual beli TANAH dan BANGUNAN, terjadilah kesepakatan mengenai harga jual beli TANAH dan BANGUNAN senilai Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dan selanjutnya beberapa hari kemudian yaitu tanggal 8 Juni 2020 dibuatlah Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 8 Juni 2020 di Malang, antara PENGGUGAT I (Pihak Pertama) selaku Penjual dengan TERGUGAT/INTI NUGRAHENI (Pihak Kedua) selaku Pembeli, yang pada pokoknya Surat Perjanjian tersebut menyebutkan:

"Pihak pertama dan pihak kedua telah melakukan kesepakatan jual beli atas tanah yang di atasnya berdiri rumah seluas 240 m2 beralamat di Jl. Teluk Banyu Biru No 16 Kelurahan Arjosari Kecamatan Blimbing Kota Malang. Kepemilikan atas nama Profesor H Suparno dengan kesepakatan yang tertuang dalam pasal di bawah ini:"

Bahwa dalam isi surat tersebut, Pasal II Perjanjian menyebutkan sebagai berikut:

"Pihak Pertama dan Kedua telah sepakat melakukan jual beli atas tanah yang di atasnya berdiri rumah yang terletak di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16 Kelurahan Arjosari Kecamatan Blimbing Kota Malang. Kepemilikan atas nama Profesor H Suparno dengan posisi Pihak Pertama sebagai penjual dan Pihak Kedua sebagai pembeli dengan harga jual beli Rp. 2.750.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)."

4. Bahwa selanjutnya TERGUGAT meminta PENGGUGAT I untuk menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 08 Juni 2020 tersebut, dan kemudian hari juga disertakan Kuitansinya yang

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan pembayaran lunas pembelian tanah dan bangunan di Jalan Teluk Banyu Biru No. 16, Arjosari, Blimbing, Malang, padahal belum ada pembayaran senilai Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari TERGUGAT langsung maupun dari TURUT TERGUGAT I atas nama TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;

5. Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 8 Juni 2020, dalam Pasal II disebutkan sebagai berikut:

"Pembayaran pembelian atas jual beli tersebut di Pasal I dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua Sudah dibayar LUNAS.";

kemudian dalam Pasal V Surat Perjanjian Jual Beli tersebut, disebutkan sebagai berikut:

"Seluruh pembayaran atas jual beli (LUNAS) menjadi tanggung jawab PT Asyifa Tirta Barokah / Wahyu Tri Hartanto, alamat Jl. Argo Tunggal I/25 Lawang Kecamatan Lawang / Surat perjanjian ini merupakan bukti kwitansi pembayaran (PELUNASAN)";

Bahwa mengenai jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut, pihak yang membeli adalah TERGUGAT, sedangkan untuk pembayarannya akan dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I, namun menurut perjanjian tersebut, Pembayaran LUNAS justru dibayar lunas oleh Penjual dalam hal ini PENGGUGAT I, bukan Pembeli dalam hal ini TERGUGAT;

6. Bahwa setelah penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Juni 2020 tersebut beserta kuitansi pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I walaupun belum ada pembayaran riil atas jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut dari TERGUGAT maupun dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, lantas PENGGUGAT I menanyakan kepada TERGUGAT mengenai pembayaran uang jual beli TANAH dan BANGUNAN sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dan TERGUGAT memberikan jawaban bahwa masih belum ada uang untuk pembayaran pembelian TANAH dan BANGUNAN karena masih menunggu tersedianya dana, namun sampai saat gugatan ini diajukan tidak ada pembayaran atas Jual Beli TANAH dan BANGUNAN sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dual Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dilakukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I;
7. Bahwa setelah penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Juni 2020, kemudian sekitar bulan Februari 2021 TERGUGAT juga meminta

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mig



kepada PENGGUGAT I untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor : 12.06.01.03.01686/1997, terletak di Propinsi: Jawa Timur, Kota : Malang, Kecamatan Blimbing, Kelurahan : Arjosari, Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16; dikeluarkan oleh Kepala Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO, untuk selanjutnya disebut "SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN", untuk keperluan pengurusan Akta Jual Beli ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (disebut "PPAT") dan menjamin kepastian pembayaran jual beli, oleh karena itu PENGGUGAT I kemudian menyerahkan SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN tersebut kepada TERGUGAT.

8. Bahwa oleh karena TERGUGAT meyakinkan PENGGUGAT I akan adanya proses jual beli TANAH dan BANGUNAN dimaksud ke PPAT dan pembayaran atas jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut akan dilunasi segera, serta TERGUGAT yang memohon kepada PENGGUGAT I untuk dapat menempati TANAH dan BANGUNAN terlebih dahulu bersama anak-anaknya yang masih kecil, maka PENGGUGAT I mengizinkan TERGUGAT untuk menempati TANAH dan BANGUNAN tersebut sementara, sembari PENGGUGAT I menunggu proses jual beli dihadapan PPAT dan pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN dari TERGUGAT.

9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 April 2021, TERGUGAT meminta PENGGUGAT I dan SUYATI yang merupakan Isteri dari PENGGUGAT I dan Ibu dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III untuk bertemu TURUT TERGUGAT II, selaku Notaris di Kota Malang, maka pada saat itu timbul harapan baik dari PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, karena PENGGUGAT I dan isterinya berharap jual beli TANAH dan BANGUNAN dapat direalisasikan segera secara langsung dan tunai, karena pula selama ini hanya mendasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 08 Juni 2020 tanpa dihadapan PPAT, tanpa adanya persetujuan SUYATI sebagai Isteri PENGGUGAT I/Ibu dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, dan tanpa ada pembayaran atas jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut;

Bahwa selanjutnya TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT I dan Isterinya, SUYATI, untuk menandatangani Akta PERJANJIAN PENGIKATAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUAL BELI Nomor 18 tanggal 12 April 2021, dihadapan TURUT TERGUGAT II (NICO ADRIAN ROEKIYANTO, ST., SH., M.Kn., Notaris di Kota Malang), yang pada pokoknya PENGGUGAT I dan isterinya/Ibu dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, SUYATI (PIHAK PERTAMA/PENJUAL) hendak menjual tanah berikut segala sesuatu yang tertanam dan/atau berdiri di atasnya tersebut kepada TERGUGAT (PIHAK KEDUA/PEMBELI), sedangkan TERGUGAT hendak pula membelinya dari PENGGUGAT I dan Isterinya, SUYATI.

10. Bahwa PENGGUGAT I kembali menanyakan kepada TERGUGAT mengenai pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN senilai Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang belum dibayar oleh TERGUGAT, dan TERGUGAT menyampaikan kepada PENGGUGAT I bahwa harus menyelesaikan administrasi dulu, namun tidak menjelaskan secara pasti dan rinci apa yang dimaksud dengan administrasi tersebut.
11. Bahwa setelah dibuat Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 tanggal 12 April 2021, juga dibuat Akta KUASA MENJUAL Nomor 19 tanggal 12 April 2021 yang kedua Akta tersebut dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II, selaku Notaris di Kota Malang, yang pada pokoknya Akta KUASA MENJUAL tersebut menyebutkan untuk dan atas nama pemberi kuasa yaitu PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, memberikan kuasa khusus kepada TERGUGAT untuk menjual atau melaksanakan menjual atau mengalihkan hak dengan cara apapun, kepada siapapun juga atas TANAH dan BANGUNAN tersebut.
12. Bahwa setelah dibuat dan ditandatanganinya Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 tanggal 12 April 2021, dan AKTA KUASA MENJUAL Nomor 19 tanggal 12 April 2021, PENGGUGAT I juga diminta untuk menandatangani Akta PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021 tanpa melibatkan istrinya, SUYATI, yang mana pada pokoknya Akta PERNYATAAN BERSAMA tersebut, menyebutkan bahwa, TERGUGAT (PIHAK PERTAMA/INTI NUGRAHENI) dan PENGGUGAT I (PIHAK KEDUA) menerangkan pada tanggal 8 Juni 2020, Pihak Pertama (TERGUGAT/INTI NUGRAHENI) telah membeli dari Pihak Kedua (PENGGUGAT I), berupa TANAH dan BANGUNAN tersebut, dan Jual Beli tersebut hanya dilakukan secara dibawah tangan saja, dan pada saat itu belum atau tidak dibuat perjanjian otentik dihadapan Notaris atau Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") yang berwenang; dan

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagai kelanjutan dari Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat dibawah tangan tersebut, PENGGUGAT I dan TERGUGAT telah membuat dan menandatangani Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 18 dan KUASA MENJUAL Nomor : 19 tanggal 12 April 2021, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II, Notaris di Kota Malang.

13. Bahwa bersamaan dengan pembuatan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 18, Akta KUASA MENJUAL Nomor : 19, dan Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20, yang ketiga Akta tersebut dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II pada tanggal yang sama yaitu tanggal 12 April 2021, juga ditunjukkan kepada TURUT TERGUGAT II berupa SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN tersebut oleh TERGUGAT yang sebelumnya telah dibawah penguasaan TERGUGAT, dan kemudian dibawa kembali oleh TERGUGAT.

14. Bahwa PENGGUGAT I juga menanyakan kepada TURUT TERGUGAT I mengenai pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut, namun TURUT TERGUGAT I juga kembali menyatakan bahwa tidak ada pelaksanaan pembayaran mengenai pembelian atas nama TERGUGAT terhadap TANAH dan BANGUNAN milik PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada PENGGUGAT I sejak adanya kesepakatan mengenai jual beli atas TANAH dan BANGUNAN *in casu* Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 8 Juni 2020.

15. Bahwa PENGGUGAT I dan isterinya/ibu dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, SUYATI, merasa praktek jual beli seperti ini membuat PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, dirugikan, menjadi tidak pasti, dan berbelit-belit, padahal harapan PENGGUGAT I dan isterinya/ibu PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, SUYATI, jual beli TANAH dan BANGUNAN *a quo* dapat dilakukan secara langsung, tunai, lunas, dan riil, dan semuanya jelas;

Bahwa atas ketidakjelasan jual beli atas TANAH dan BANGUNAN tersebut termasuk pembayarannya sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang sampai gugatan ini diajukan juga belum dibayar oleh TERGUGAT, sedangkan TANAH dan BANGUNAN serta SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN tersebut telah dikuasai oleh TERGUGAT, namun TERGUGAT tidak mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan jual beli atas TANAH dan BANGUNAN tersebut; bahwa

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selain itu, tidak ada pula pembayaran pajak atas TANAH dan BANGUNAN tersebut oleh TERGUGAT;

Maka PENGGUGAT I dan isterinya/ibu PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, SUYATI dengan itikad baik mengirimkan Surat sebagai berikut:

1) Surat tertanggal 6 Nopember 2023, Perihal : Permintaan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 18 tanggal 12-04-2021, yang dibuat NICO ADRIAN ROEKIYANTO, S.T., S.H., M.Kn., Akta Kuasa Menjual Nomor : 19 tanggal 12-04-2021, Akta Pernyataan Bersama Nomor : 12-04-2021 yang dibuat NICO ADRIAN ROEKIYANTO, S.T., S.H., M.Kn., kepada TURUT TERGUGAT II;

2) Surat tertanggal 6 Nopember 2023, Perihal : PERINGATAN (SOMASI) I kepada TERGUGAT, yang pada pokoknya meminta kepada TERGUGAT bersama-sama dengan PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, untuk:

Membatalkan:

1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 18 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;

2) AKTA KUASA MENJUAL Nomor : 19 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;

3) AKTA PERNYATAAN BERSAMA Nomor: 20 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;

4) Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Juni 2020; dan

- Mengembalikan SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor : 12.06.01.03.01686/1997, terletak di:

- Propinsi : Jawa Timur;
- Kota : Malang;
- Kecamatan : Blimbing;
- Kelurahan : Arjosari;
- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO, kepada SUPARNO, Prof., Dr. (PENGGUGAT I).



16. Bahwa atas Surat Permintaan tertanggal 6 Nopember 2023 kepada TURUT TERGUGAT II, lantas TURUT TERGUGAT II selaku Notaris, memberikan tanggapan secara langsung, dan TURUT TERGUGAT II pada prinsipnya akan membantu pembatalan Akta-Akta tersebut diatas, karena memang Akta-Akta yang dibuat tersebut malah justru menimbulkan ketidakpastian hukum jual beli TANAH dan BANGUNAN, oleh karena itu apabila dikehendaki oleh PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, dan juga TERGUGAT, maka TURUT TERGUGAT II bersedia membantu pembatalan Akta-akta yang dibuat dihadapannya tersebut; Bahkan TURUT TERGUGAT II juga sempat membuat draft pembatalan tersebut, namun tidak ditanggapi oleh TERGUGAT; Sedangkan atas Surat Peringatan (SOMASI) I tertanggal 6 Nopember 2023 dari PENGGUGAT I dan isterinya kepada TERGUGAT, TERGUGAT tidak memberikan tanggapan dan tidak memberikan kabar apapun.
17. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak memberikan tanggapan apapun dan tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan mengenai jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut, maka PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, kembali mengirimkan Surat Peringatan (SOMASI) II tertanggal 15 Nopember 2023 kepada TERGUGAT.
18. Bahwa atas perbuatan-perbuatan TERGUGAT, yang meminta PENGGUGAT I untuk menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 08 Juni 2020, meminta menandatangani Kwitansi pelunasan seolah-oleh telah dibayar lunas dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I padahal tidak ada pembayaran dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, meminta menyerahkan SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN, lalu menguasai SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN, menempati dan menguasai TANAH dan BANGUNAN tersebut namun juga tidak membayar pajak atas TANAH dan BANGUNAN tersebut, meminta PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI untuk menandatangani Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Akta KUASA MENJUAL, dan kemudian meminta untuk menandatangani Akta PERNYATAAN BERSAMA yang mana ketiga Akta tersebut dibuat pada tanggal yang sama yaitu tanggal 12 April 2021, dihadapan TURUT TERGUGAT II (Notaris di Kota Malang), padahal tidak ada pembayaran secara riil sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari TERGUGAT selaku Pembeli kepada PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI,

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



selaku Penjual, jelas merupakan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum jual beli tanah yang berlaku di negara Republik Indonesia, sehingga tidak dapat dilanjutkan lagi untuk proses Jual Beli TANAH dan BANGUNAN, dan tindakan TERGUGAT jelas merugikan PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, karena tanpa adanya alas hak dan dengan itikad tidak baik, secara melawan hukum menguasai SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN, sekaligus TANAH dan BANGUNAN tersebut.

19. Bahwa kemudian PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Malang terhadap TERGUGAT, tertanggal 06 Desember 2023 nomor register perkara : 302/Pdt.G/2023/PN Mlg, namun belum sampai pemeriksaan pokok perkara, isteri dari PENGGUGAT I, SUYATI meninggal dunia pada tanggal 26 Desember 2023 sebagaimana Kutipan Akta Kematian No. 357-KM-23012024-0020, sehingga atas gugatan *a quo*, Majelis Hakim mengabulkan permohonan pencabutan perkara;

Bahwa adanya gugatan *a quo* walaupun ada pencabutan perkara, juga pada prinsipnya merupakan peringatan yang kesekian kalinya kepada TERGUGAT, namun tidak ada itikad baik dari TERGUGAT untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

20. Bahwa selanjutnya para Ahli Waris dari SUYATI (isteri PENGGUGAT I), yaitu PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, dan PENGGUGAT III mengajukan permohonan penetapan ahli waris tertanggal 22 Februari 2024, dan atas permohonan *a quo*, Pengadilan Agama Malang mengabulkan permohonan *a quo*, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Nomor 127/Pdt.P/2024/PA.Mlg tanggal 19 Maret 2024, yang amar penetapannya sebagai berikut:

"MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon;
2. Menyatakan Suyati binti Atmo Suwito telah meninggal dunia pada tanggal 26 Desember 2023;
3. Menetapkan:
 - 3.1 Prof. Dr. Suparno bin Sirab Darmorejo (suami/Pemohon I)
 - 3.2 Ika Putri Larasati, S.E., M.Com. binti Eddy Hernanto (anak kandung perempuan/Pemohon II)
 - 3.3 Agusta Rakhmat Taufan, ST., MT. (anak kandung laki-laki/Pemohon III)sebagai ahli waris dari Pewaris (Suyati binti Atmo Suwito);



4. Membebaskan kepada Para Pemohon untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah);”.

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

21. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), menyebutkan sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

22. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sejak tahun 1919, diartikan secara luas dimana perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat;

Menurut MUNIR FUADY, menyebutkan sebagai berikut:

“Dahulu, pengadilan menafsirkan “melawan hukum” sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Lihat putusan Hoge Raad negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Lindenbahum versus Cohen. Dengan demikian, sejak tanggal 31 Januari 1919, tindakan onrechtmatige daad tidak lagi dimaksudkan hanya sebagai onwetmatige daad saja. Sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda, dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; dan/atau
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.”;

(Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2017, hal. 5-6);

Selanjutnya menurut M.A. MOEGNI DJOJODIRJO, menyebutkan:



“Perbuatan melawan hukum tidak hanya diartikan sebagai perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis (perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku dan melanggar hak subjektif orang lain), tetapi juga perbuatan yang melawan kaidah-kaidah tidak tertulis. Pengertian ini juga sejalan dengan pendapat Molengraaff bahwa seseorang dianggap melakukan suatu perbuatan melawan hukum bilamana ia bertindak lain daripada yang diharuskan dalam pergaulan masyarakat mengenai seseorang atau benda lain.”;

Demikian juga sebagaimana yang dikemukakan oleh ROSA AGUSTINA, yang sejalan dengan pendapat tersebut diatas mengenai Perbuatan Melawan Hukum, yaitu sebagai berikut:

“Saat ini, penafsiran yang dipergunakan telah berkembang menjadi penafsiran luas. Menurut penafsiran luas, suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum apabila:

- a. Melanggar/bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;*
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;*
- c. Bertentangan dengan kesusilaan; dan/atau*
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian atau keharusan seseorang dalam pergaulan dengan masyarakat atau terhadap harta orang lain.”*

(Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004, hal. 13)).

23. Bahwa sesuai pula dengan perkembangan ilmu hukum sebagaimana yang terjadi dalam praktek peradilan maupun dalam perkembangan ilmu pengetahuan hukum itu sendiri sebagaimana termuat dalam kaidah-kaidah hukum dalam putusan-putusan peradilan dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia maupun doktrin ilmu hukum, yang menyebutkan jenis-jenis perbuatan yang termasuk dalam kategori “Perbuatan Melawan Hukum”, yakni:

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik; atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang harus diindahkan dalam tata pergaulan hidup Masyarakat;

24. Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 8 Juni 2020 yang berkaitan dengan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 dan Akta KUASA MENJUAL Nomor 19, serta Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20, ketiga akta tersebut dibuat pada tanggal 12 April 2021



dihadapan TURUT TERGUGAT II (Notaris di Kota Malang), mengandung suatu kontradiksi yang berat, mengandung rumusan perjanjian yang tidak jelas serta gelap dan isinya saling bertentangan antara satu dengan lainnya, campur aduknya isi antar perjanjian yang saling bertentangan ini menambah kacau balaunya perikatan yang dibuat, dengan uraian sebagai berikut:

24.1 Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 8 Juni 2020 disebutkan PENGGUGAT I (pihak PERTAMA) sebagai penjual dengan TERGUGAT (pihak KEDUA) selaku pembeli sepakat melakukan jual beli atas tanah yang di atasnya berdiri rumah yang terletak di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16 Kelurahan Arjosari Kecamatan Blimbing Kota Malang milik PENGGUGAT I, dengan harga jual beli senilai Rp. 2.750.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), tetapi seluruh pembayaran atas jual beli tersebut menjadi tanggung jawab TURUT TERGUGAT I (WAHYU TRI HARTANTO) sebagaimana disebutkan dalam PASAL V Surat Perjanjian Jual Beli tersebut;

24.2 Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Juni 2020 tersebut tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku mengenai jual beli yang obyeknya adalah tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Ketentuan tersebut sejalan dengan Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Jo. Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan:

1. *PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan*



Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:*

- a. *jual beli;*
- b. *tukar menukar;*
- c. *hibah;*
- d. *pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);*
- e. *pembagian hak bersama;*
- f. *pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;*
- g. *pemberian Hak Tanggungan;*
- h. *pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”;*

Bahwa pada kenyataannya, Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020 hanya dibuat oleh PENGGUGAT I dan TERGUGAT, bukan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT);

Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT adalah suatu keharusan, dan wajib dipenuhi, sehingga ketentuan PASAL IV dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 2020 tersebut yang menyebutkan, “*Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat menindaklanjuti jual beli ke PPAT sesuai dengan situasi yang sudah menjadi kesepakatan bersama*”, merupakan penyimpangan atas ketentuan jual beli tanah, yang mana Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat yang harus dipenuhi, BUKAN didasarkan atas “...situasi yang sudah menjadi kesepakatan bersama”.

24.3 Bahwa fakta yang terjadi adalah, TERGUGAT meminta PENGGUGAT I untuk menandatangani kwitansi pelunasan pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun PENGGUGAT I tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) baik dari TERGUGAT maupun dari TURUT TERGUGAT I, yang kemudian Kwitansi tersebut dibawa oleh TERGUGAT dengan itikad buruk digunakan sebagai bukti yang seolah-olah telah terjadi pembayaran lunas atas perjanjian jual beli TANAH dan BANGUNAN;

24.4 Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 April 2021, TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, untuk menandatangani Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 18 dihadapan TURUT TERGUGAT II (Notaris di Kota Malang), bukan AKTA JUAL BELI dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang seharusnya



APABILA memang benar sudah lunas pembayaran jual beli tersebut, maka langsung saja dibuatkan AKTA JUAL BELI yang dibuat oleh PPAT, bukan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI lagi, namun faktanya tidak ada pembayaran yang dijanjikan, maka dibuatlah Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18, tetapi harga jual beli TANAH dan BANGUNAN berubah dari kesepakatan awal yaitu dari Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) menjadi Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) yang juga tidak ada pembayaran sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) tersebut dari TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT;

24.5 Bahwa isi ketentuan dalam Pasal II Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020 bertentangan dengan isi dalam Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 dalam Pasal 2, sebagai berikut:

"Pembayaran pembelian atas jual beli tersebut di Pasal I dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sudah dibayar LUNAS.";

tetapi dalam isi Pasal 2 Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 menyebutkan:

"Harga jual beli dari tanah bangunan tersebut, yang akan dilakukan proses jual belinya dikemudian hari antara kedua belah pihak ditetapkan saat ini, sehingga dikemudian hari tidak akan mengalami sesuatu perubahan dengan alasan apapun juga sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Adapun pelunasan harga jual beli tersebut dilakukan dengan cara, sebagai berikut:

- *Pembayaran lunas sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat proses penandatanganan Akta ini, dan untuk penerimaan uang tersebut, kedua belah pihak sepakat Akta ini berlaku sebagai kuitansi yang sah.";*

Dari isi dua Perjanjian tersebut menunjukkan bahwa:

1) berdasarkan isi Pasal II Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020, bahwa pembayaran dari Pihak Pertama (PENGGUGAT I) sebagai penjual kepada Pihak Kedua (TERGUGAT) sudah dibayar LUNAS, padahal PENGGUGAT I sebagai PENJUAL tidak pernah membayar kepada TERGUGAT sebagai PEMBELI, mengapa PENGGUGAT I sebagai PENJUAL malah harus membayar kepada TERGUGAT sebagai PEMBELI, sehingga jelas perjanjian tersebut adalah Perjanjian yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ABSURD, tidak jelas kewajiban subyeknya, bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, dan Batal Demi Hukum;

2) bahwa disebutkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Juni 2020 telah dibayar LUNAS sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), tetapi dalam Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II kembali dinyatakan adanya pembayaran lunas Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Hal ini menunjukkan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli 8 Juni 2020, Kuitansi pelunasan, dan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 saling bertentangan satu dengan yang lainnya, dibuat seakan-akan adanya pembayaran LUNAS, padahal secara faktanya memang tidak ada pembayaran senilai Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) maupun sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);

24.6 Bahwa yang lebih kontradiksi lagi, Absurd, bertentangan satu dengan lainnya, adalah pada tanggal yang sama yaitu pada tanggal 12 April 2021, juga dibuat Akta PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021 (pada tanggal yang sama dengan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dan Akta KUASA MENJUAL) di hadapan TURUT TERGUGAT II, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Akta PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021 menegaskan kembali Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020 dilanjutkan dengan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 dan Kuasa Menjual Nomor 19, tanggal 12 April 2021;

Bahwa dalam isi Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20 tanggal 12 April 2021 tersebut menunjukkan pertentangan dengan isi Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020, dan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II, dengan uraian sebagai berikut:

1) Isi Pasal II Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020, menyebutkan:

"Pembayaran pembelian atas jual beli tersebut di Pasal I dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sudah dibayar LUNAS."

Pihak Pertama menurut perjanjian tersebut adalah PENGGUGAT I selaku PENJUAL, dan Pihak Kedua adalah TERGUGAT selaku PEMBELI;

Bahwa dalam isi Pasal 2 Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021, menyebutkan:

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Pembayaran lunas sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat proses penandatanganan Akta ini, dan untuk penerimaan uang tersebut, kedua belah pihak sepakat Akta ini berlaku sebagai kuitansi yang sah."*

Selanjutnya disebutkan pada Angka 3 Akta PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021, sebagai berikut:

"Bahwa berkaitan dengan apa yang telah disebutkan diatas, tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud sejak tanggal 08-06-2020 (delapan Juni dua ribu dua puluh) telah menjadi hak sepenuhnya dari Pihak Pertama (TERGUGAT) dan Pihak Pertama (TERGUGAT) berjanji dan mengikat diri akan memproses dan mengurus balik nama atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01469 tersebut menjadi atas nama Pihak Pertama sendiri atau siapa saja yang ditunjuk Pihak Pertama, setelah Pihak Pertama menuntaskan dan menyelesaikan semua tanggungjawab dan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;"

Dari ketiga isi pasal perjanjian tersebut diatas sudah menunjukkan KETIDAKPASTIAN HUKUM, Ketidaktepatan nilai objek TANAH dan BANGUNAN, dan tidak adanya pembayaran lunas dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, dan sampai saat ini kepada PARA PENGGUGAT (Ahli Waris Almarhum SUYATI) atas jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut, namun dibuat seolah-olah adanya pembayaran LUNAS;

dalam Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020 disebutkan lunas pembayaran dari PENGGUGAT I (penjual) kepada TERGUGAT, yang artinya ABSURD, karena disebutkan PENJUAL yang melunasi pembayaran, harusnya PEMBELI yang melunasi pembayaran jual beli tersebut; selanjutnya menurut Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 disebutkan lunas pada saat penandatanganan Akta tersebut tanggal 12 April 2021 walaupun tidak ada pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI (penjual), dan kemudian berdasarkan Akta PERNYATAAN BERSAMA, menegaskan kembali berlakunya Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020, tetapi juga mesyaratkan apabila TERGUGAT menuntaskan dan menyelesaikan semua tanggung jawab dan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT I, yang artinya TERGUGAT secara terang selaku Pihak Pembeli BELUM menuntaskan kewajibannya kepada PENGGUGAT I mengenai pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



24.7 Bahwa sangat tidak lazim dalam Perjanjian Jual Beli, seorang pembeli TANAH dan BANGUNAN *in casu* TERGUGAT, tetapi yang diminta tanggungjawab membayar adalah TURUT TERGUGAT I (WAHYU TRI HARTANTO), padahal yang menguasai TANAH dan BANGUNAN dan SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN serta nama Pembeli dalam Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020, Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dan KUASA MENJUAL tanggal 12 April 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II, adalah nama TERGUGAT sebagai Pembeli;

24.8 Bahwa isi Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 tanggal 12 April 2021 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II, isinya juga mengandung kontradiksi baik dalam Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI itu sendiri maupun dengan Akta KUASA MENJUAL No. 19 tanggal 12 April 2021, serta AKTA PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021, dengan uraian sebagai berikut:

1) dalam nomor romawi III. Akta PERJANJIAN JUAL BELI No. 18 tersebut, disebutkan bahwa:

“bahwa persyaratan untuk pelaksanaan jual beli belum dapat dipenuhi para pihak dikarenakan oleh karena sebab yang sudah diketahui oleh para pihak serta pajak jual belinya belum dapat dibayarkan oleh kedua belah pihak pada saat ini;

Sehingga dengan demikian belum dapat dilakukan jual beli resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, maka kedua belah pihak telah sepakat untuk terlebih dahulu mengadakan perjanjian pengikatan jual beli mengenai hal tersebut.”;

Tidak adanya pembayaran pajak, menunjukkan bahwa MEMANG TIDAK ADA PEMBAYARAN LUNAS JUAL BELI TANAH dan BANGUNAN dimaksud; Bagaimana ada pembayaran PAJAK PENGHASILAN (“PPh”) dan BEA PEROLEHAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN (“BPHTB”) karena memang tidak ada pembayaran dari TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT, NILAI PEMBAYARAN APA, YANG MANA, BERAPA JUMLAHNYA yang akan DIPOTONGKAN PPh maupun BPHTB, TIDAK ADANYA PEMBAYARAN, maka TIDAK ADA PULA PEMBAYARAN PPh dan BPHTB;

bahwa dalam No. romawi II Akta PERJANJIAN JUAL BELI No. 18, malah menyebutkan:

“Tanah dan bangunan yang diuraikan diatas, mulai saat ditandatanganinya Akta ini menjadi hak milik Pihak Kedua, dengan segala keuntungan yang

Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



diperoleh dan segala kerugian yang dideritanya, karena mulai hari ini pula menjadi hak dan tanggungan Pihak Kedua.”

Bahwa dari isi Akta tersebut diatas, juga menunjukkan bahwa Jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut belum memenuhi syarat yang ditentukan, tetapi dinyatakan hak milik telah beralih dari PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, kepada TERGUGAT.

2) Bahwa oleh karena belum memenuhi syarat jual beli TANAH dan BANGUNAN, belum ada pembayaran lunas dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT I dan isterinya/ibu dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, SUYATI (Almarhum) sekarang oleh PARA PENGGUGAT, belum ada pembayaran pajak, justru malah dibuat Akta KUASA MENJUAL No. 19 tanggal 12 April 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II, yang mana dalam Akta KUASA MENJUAL tersebut malah memberikan Kuasa kepada TERGUGAT untuk melakukan segala tindakan hukum apapun, menawarkan, menentukan harga penjualan, menerima uang harga penjualan dan memberikan kuitansinya, membuat perjanjian serta menentukan syarat-syaratnya, menghadap kepada siapapun dan dimanapun perlu terutama kepada Pejabat yang berwenang, Notaris/PPAT di Kota Malang, Pejabat Pemerintah lainnya di Kota Malang, dihadapan meminta/memberikan keterangan-keterangan, membuat/suruh membuat surat-surat atau akta-akta, khususnya Akta Jual Beli, membayar segala biaya yang diharuskan termasuk pajak Jual Beli dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang diperlukan guna tercapainya maksud dan tujuan tersebut diatas;

Bahwa kuasa mutlak yang demikian itu, jelas tidak dapat dilakukan, karena dengan jelas Syarat-syarat dalam Jual Beli TANAH dan BANGUNAN tidak dipenuhi, tidak dibayarnya harga jual beli TANAH dan BANGUNAN, belum dibayarnya pajak jual beli TANAH dan BANGUNAN *in casu* PPh dan PBHTB, namun sudah diberikan KUASA MUTLAK berupa Akta KUASA MENJUAL No. 19 tanggal 12 April 2021 oleh TURUT TERGUGAT II;

3) Bahwa Akta KUASA MENJUAL No. 19 tersebut juga menjadi absurd, mengandung kontradiksi, saling bertentangan dengan Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20 tanggal 12 April 2021 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II, karena justru Akta PERNYATAAN BERSAMA tersebut menegaskan kembali bahwa syarat-syarat Jual Beli TANAH dan BANGUNAN tidak memenuhi syarat, karena syarat-syarat jual beli TANAH dan BANGUNAN tidak dipenuhi oleh TERGUGAT, tidak ada itikad baik untuk melakukan pembayaran harga jual beli sejumlah Rp. 2.750.000.000,-



(Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), kemudian berubah dalam Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 menjadi senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah), yang mana pertentangan mengenai harga jual beli TANAH dan BANGUNAN antara Surat Perjanjian Jual Beli, Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Kuitansi pembayaran, yang sampai saat ini juga tidak dibayar tersebut menunjukkan bahwa memang tidak ada pembayaran apapun dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT I dan isterinya/ibu dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, SUYATI (almarhum), saat ini kepada PARA PENGGUGAT, WAKTU PEMBAYARAN LUNAS YANG BERUBAH-UBAH, TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT JUAL BELI TANAH dan BANGUNAN dari TERGUGAT, TIDAK ADA PEMBAYARAN PAJAK (PPH & BPHTB) JUAL BELI TANAH dan BANGUNAN dari TERGUGAT, yang artinya tidak ada jual beli TANAH dan BANGUNAN yang riil, tunai, dan terang;

Bahwa dari uraian tersebut diatas, oleh karena Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 tanggal 12 April 2021, Akta KUASA MENJUAL No. 19 tanggal 12 April 2021, Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20 tanggal 12 April 2021, yang kesemuanya dibuat oleh NICO ADRIAN ROEKIYANTO, ST., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Malang (TURUT TERGUGAT II), dan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020 saling bertentangan satu dengan lainnya, mengandung kontradiksi, absurd, adanya litakad buruk dari TERGUGAT, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 tanggal 12 April 2021, Akta KUASA MENJUAL No. 19 tanggal 12 April 2021, Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20 tanggal 12 April 2021, yang kesemuanya dibuat oleh NICO ADRIAN ROEKIYANTO, S.T., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Malang (TURUT TERGUGAT II), dan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

25. Bahwa semenjak berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah ditentukan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas Bumi, air, dan ruang angkasa ialah berdasar Hukum Adat, yang mengandung asas Terang, Tunai, dan Riil;

Bahwa Jual Beli Tanah dalam Hukum Adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional mengandung Asas TERANG, TUNAI, dan RIIL, sebagaimana menurut R.D. SOEPOMO, Hukum Perdata Adat Jawa Barat,

Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



cetakan 2, Jakarta: Penerbit Djambatan 1982, halaman 126, yang menyebutkan:

“Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Pindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus.”

Selanjutnya menurut Boedi Harsono, disebutkan:

“Jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.”

(Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cetakan Kesembilan, Jakarta: Djambatan, halaman 333.);

Bahwa praktek jual beli TANAH dan BANGUNAN sebagaimana Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tangan tertanggal 08 Juni 2020, kemudian dilanjutkan dengan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 dan Akta KUASA MENJUAL No. 19, serta Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20, yang kesemuanya dibuat tanggal 12 April 2021 dihadapan TURUT TERGUGAT II (Notaris di Kota Malang) adalah JELAS bertentangan dengan Asas Terang, Tunai, dan Riil, dengan uraian sebagai berikut:

25.1 tidak terang, karena jual beli pertama dilakukan dibawah tangan berdasarkan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 08 Juni 2020, tidak dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT);

25.2 bahwa perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020 tersebut justru PENGGUGAT I sebagai penjual yang membayar lunas kepada TERGUGAT sebagai pembeli;

25.3 bahwa perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020, tidak tunai, tidak ada pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT I sebagaimana harga jual beli senilai Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada PENGGUGAT I;



25.4 bahwa jual beli TANAH dan BANGUNAN sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020, Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 dan Akta KUASA MENJUAL No. 19, serta Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20, kesemuanya dibuat tanggal 12 April 2021 dihadapan TURUT TERGUGAT II, adalah tidak RIIL, karena berubah-ubah nilai jual beli TANAH dan BANGUNAN, berubah-ubah tanggal pelunasannya, berubah dari pelunasan menjadi belum memenuhi kewajiban oleh TERGUGAT, campur aduk isi perjanjiannya, mengandung kontradiksi, dan saling bertentangan satu dengan lainnya; dan mengandung ITIKAD BURUK dari TERGUGAT untuk terus-menerus menyasati jual beli ini dengan meminta 2 (dua) kali perubahan perjanjian, ditambah dengan 1 (satu) Akta Kuasa Menjual; dengan ITIKAD BURUK meminta PENGGUGAT I seolah-olah telah menerima pembayaran lunas dari TURUT TERGUGAT I tapi setelah itu TIDAK ADA PEMBAYARAN sama sekali;

Apabila memang benar Jual Beli TANAH dan BANGUNAN ini riil, tunai, dan terang, maka cukup 1 (satu) AKTA JUAL BELI dibuat oleh PPAT, maka sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

25.5 bahwa jual beli yang tidak riil tersebut juga sampai sekarang tidak ada Perjanjian Jual Beli dihadapan PPAT dari tanggal 08 Juni 2020, tanggal 12 April 2021 sampai saat sekarang diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Malang tahun 2024, terbukti TANAH dan BANGUNAN tersebut masih tetap milik dan atas nama PENGGUGAT I; dan

tidak ada pembayaran PAJAK PPh dan PAJAK BPHTB atas Jual Beli tersebut, karena darimana uang yang ditetapkan untuk besaran PPh dan BPHTB kalau memang tidak ada pembayaran dari TERGUGAT;

Oleh karena itu, PARA PENGGUGAT yang juga ahli waris dari isteri PENGGUGAT I dan Ibu PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, Almarhum SUYATI, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 tanggal 12 April 2021, Akta KUASA MENJUAL No. 19 tanggal 12 April 2021, Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20 tanggal 12 April 2021, yang kesemuanya dibuat oleh NICO ADRIAN ROEKIYANTO, S.T., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Malang (TURUT TERGUGAT II), dan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020, batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

26. Bahwa perbuatan-perbuatan TERGUGAT jelas menunjukkan perbuatan yang bertentangan dengan hukum jual beli tanah yang berlaku di negara Republik Indonesia, dengan uraian sebagai berikut:

Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26.1 bahwa TERGUGAT sebagai PEMBELI malah menyerahkan tanggungjawabnya kepada TURUT TERGUGAT I untuk melaksanakan pembayarannya sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 08 Juni 2020, Surat Perjanjian Jual Beli TANAH dan BANGUNAN yang demikian itu menjadi tidak jelas tanggungjawab masing-masing pihak menurut hukum jual beli Tanah yang berlaku;

26.2 bahwa TERGUGAT dengan itikad buruk meminta PENGGUGAT I menandatangani kwitansi jual beli TANAH dan BANGUNAN yang menerangkan bahwa PENGGUGAT I telah menerima uang pembayaran dari TURUT TERGUGAT I, yang seolah-olah pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN tersebut telah lunas, padahal secara fakta TURUT TERGUGAT I TIDAK PERNAH MELAKUKAN PEMBAYARAN sejumlah Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada PENGGUGAT I;

26.3 bahwa TERGUGAT yang beritikad buruk dengan muslihatnya, mengalihkan tanggungjawab pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN kepada TURUT TERGUGAT I, untuk kemudian secara langsung menguasai TANAH dan BANGUNAN serta SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN tersebut; seakan-akan masalah pembayaran adalah urusan TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I, padahal TERGUGAT adalah pembeli langsung TANAH dan BANGUNAN;

Bahwa dengan muslihat TERGUGAT yang menempati TANAH dan BANGUNAN terlebih dahulu, meminta PENGGUGAT I menyerahkan SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN kepada TERGUGAT, dan meminta PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18, Akta Kuasa Menjual No. 19, dan Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20, ketiganya dibuat pada tanggal 12 April 2021 dihadapan TURUT TERGUGAT II, yang mana TERGUGAT menjanjikan kepastian akan pembayaran Jual Beli TANAH dan BANGUNAN;

26.4 Bahwa TERGUGAT dengan tidak mau melakukan pembayaran uang jual beli TANAH dan BANGUNAN, menyebabkan PEMBAYARAN PAJAK PPh dan BPHTB yang merupakan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku harus dibayarkan, menjadi tidak ada pembayaran PAJAK PPh dan BPHTB tersebut;

26.5 Bahwa TERGUGAT telah diberikan peringatan tertulis oleh PENGGUGAT I dan istrinya/ibu dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, SUYATI semasa hidup, untuk membatalkan Perjanjian-Perjanjian Jual Beli

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



TANAH dan BANGUNAN tersebut karena tidak memenuhi ketentuan hukum jual beli tanah yang berlaku, sebagaimana Surat tertanggal 6 Nopember 2023 Perihal PERINGATAN (SOMASI) I, dan Surat tertanggal 15 Nopember 2023 Perihal PERINGATAN (SOMASI) II, untuk:

- Membatalkan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 dan KUASA MENJUAL Nomor 19, Akta PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20, kesemuanya dibuat tanggal 12 April 2020 dihadapan TURUT TERGUGAT II, dan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 08 Juni 2020; dan

- mengembalikan SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN tersebut kepada PENGGUGAT I;

Bahkan sebelum isteri PENGGUGAT I/ibu PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, yaitu SUYATI meninggal dunia, PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI sempat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Malang terhadap TERGUGAT, yang juga pada prinsipnya TERGUGAT mengetahui apa yang menjadi permasalahan;

Namun TERGUGAT tidak mempunyai itikad baik menyelesaikan permasalahan ini sama sekali;

26.6 bahwa TERGUGAT dengan itikad buruk dan muslihatnya, menyerahkan tanggungjawab pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN kepada TURUT TERGUGAT I, seakan-akan pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN adalah urusan TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, untuk kemudian TERGUGAT tanpa dasar yang sah dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku MENGUASAI TANAH dan BANGUNAN, serta SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN;

menempati TANAH dan BANGUNAN tanpa ada PEMBAYARAN JUAL BELI secara TUNAI, TIDAK ADA AKTA JUAL BELI atas TANAH dan BANGUNAN tersebut, TIDAK ADA PEMBAYARAN PAJAK atas TANAH dan BANGUNAN tersebut; menggerakkan PENGGUGAT I untuk mengizinkan TERGUGAT untuk menempati TANAH dan BANGUNAN dengan menjanjikan kepastian pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN, menggerakkan PENGGUGAT I untuk menyerahkan SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN dengan meminta TERGUGAT menandatangani Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 dan AKTA KUASA MENJUAL No. 19 serta Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20 dengan menjanjikan kepastian pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN, yang juga dengan muslihatnya justru menyerahkan tanggungjawab pembayarannya kepada TURUT TERGUGAT I;

Halaman 24 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan-perbuatan TERGUGAT diatas, jelas telah melanggar hak Subjektif PENGGUGAT I dan Isterinya/ibu PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, selaku PEMILIK TANAH dan BANGUNAN dan juga selaku Ahli Waris dari ALMARHUMAH, SUYATI, serta PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III yang juga selaku AHLI WARIS dari ALMARHUMAH, SUYATI, karena TANAH dan BANGUNAN tersebut diperoleh selama masa perkawinan PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI;

Bahwa perbuatan-perbuatan TERGUGAT diatas, jelas telah melanggar kewajiban hukumnya sendiri sebagai Pembeli TANAH dan BANGUNAN;

Bahwa perbuatan-perbuatan TERGUGAT diatas, bertentangan dengan asas kepatutan dalam masyarakat, melanggar prinsip kehati-hatian dalam hubungan dengan masyarakat khususnya terhadap PARA PENGGUGAT, melanggar keharusan TERGUGAT sebagai Pembeli yang beritikad baik terhadap TANAH dan BANGUNAN;

Oleh karena itu, PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

27. Bahwa TURUT TERGUGAT II selaku Notaris, seharusnya menjamin bahwa Akta-Akta yang dibuatnya mempunyai kepastian hukum secara formil; namun justru Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18, Akta KUASA MENJUAL No. 19, dan Akta PERNYATAAN BERSAMA No. 20, justru menimbulkan ketidakpastian hukum;

Sudah seharusnya TURUT TERGUGAT II selaku Notaris memberikan penjelasan kepada PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI, dan TERGUGAT, bahwa Akta-akta *a quo* justru bertentangan dengan hukum jual beli tanah yang berlaku, dan tidak memberikan kepastian hukum;

Namun TURUT TERGUGAT II mengakui adanya ketidakpastian hukum atas Akta-Akta yang dibuatnya, adanya pertentangan, kontradiksi dalam akta-akta yang dibuatnya *a quo*; dan TURUT TERGUGAT II bersedia membantu untuk membatalkan Akta-Akta tersebut, tetapi TERGUGAT tetap tidak memberikan tanggapan apapun terhadap peringatan dari PENGGUGAT I dan isterinya, SUYATI (ALMARHUM), maupun maksud pembatalan dari TURUT TERGUGAT II tersebut.

28. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT telah menimbulkan kerugian materil terhadap PARA PENGGUGAT yang mana PARA PENGGUGAT batal untuk memperoleh manfaat atas pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN senilai Rp. 2.750.000.000,- (Dua Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), tetapi TERGUGAT juga

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengembalikan TANAH dan BANGUNAN serta SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN yang seharusnya menjadi kewajiban TERGUGAT untuk mengembalikan TANAH dan BANGUNAN seperti keadaan semula dan SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN tersebut diatas kepada PENGGUGAT I;

Oleh karena itu, PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan taat pada putusan ini serta mengembalikan ke dalam keadaan semula sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor : 12.06.01.03.01686/1997, terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur;
- Kota : Malang;
- Kecamatan : Blimbing;
- Kelurahan : Arjosari;
- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO.

29. Bahwa TANAH dan BANGUNAN tersebut diatas adalah milik sah dari PENGGUGAT I yang diperoleh selama masa perkawinannya dengan isterinya, SUYATI (Almarhum), dan oleh karena jual beli tidak memenuhi ketentuan dalam hukum jual beli tanah yang berlaku di negara Republik Indonesia yang seharusnya TANAH dan BANGUNAN tersebut dikembalikan ke dalam keadaan semula, maka penguasaan SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH dan BANGUNAN oleh TERGUGAT adalah tidak sah dan melawan hukum, dan PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum TERGUGAT mengembalikan:

Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor : 12.06.01.03.01686/1997, terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur;
- Kota : Malang;
- Kecamatan : Blimbing;

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kelurahan : Arjosari;
- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO, secara langsung dan tanpa syarat kepada PENGGUGAT I;

30. Bahwa TERGUGAT sudah sejak tahun 2020 menempati TANAH dan BANGUNAN milik PARA PENGGUGAT sampai saat gugatan ini diajukan, tanpa dasar yang sah dan melawan hukum, dan TERGUGAT tidak beritikad baik untuk menyelesaikan Jual Beli TANAH dan BANGUNAN ini secara Terang, Tunai, dan Riil, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum TERGUGAT mengosongkan Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor : 12.06.01.03.01686/1997, terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur;
- Kota : Malang;
- Kecamatan : Blimbing;
- Kelurahan : Arjosari;
- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO, dan menyerahkan kembali TANAH dan BANGUNAN tersebut secara langsung dan tanpa syarat kepada PENGGUGAT I;

31. Bahwa agar gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia, mencegah tindakan TERGUGAT mengalihkan, memindahtangankan, mengasingkan TANAH dan BANGUNAN milik PARA PENGGUGAT, dan PARA PENGGUGAT dapat memperoleh kembali haknya seperti dalam keadaan semula, maka PARA PENGGUGAT mengajukan Sita Jaminan dan mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan permohonan dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap:

Sebidang Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi)

Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor : 12.06.01.03.01686/1997, terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur;
- Kota : Malang;
- Kecamatan : Blimbing;
- Kelurahan : Arjosari;
- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO.

32. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara *a quo*, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum TERGUGAT membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) per hari setiap keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan.
33. Bahwa untuk menjamin terlaksananya Putusan Pengadilan dalam perkara *a quo*, tanpa adanya hambatan dari TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan taat pada putusan ini.
34. Bahwa oleh karena telah terang benderang TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *verzet*, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.
35. Bahwa berdasarkan semua dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut diatas, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan Gugatan ini untuk seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka dengan ini PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk selanjutnya memberikan Putusan yang Amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tangan tertanggal 08 Juni 2020 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 tanggal 12 April 2021 dan Akta KUASA MENJUAL Nomor 19 tanggal 12 April 2021, yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, ST., SH., M.Kn., batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Akta PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, ST., SH., M.Kn., batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan taat pada putusan ini dan mengembalikan ke dalam keadaan semula Sebidang Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor: 12.06.01.03.01686/1997, terletak di:
 - Propinsi : Jawa Timur;
 - Kota : Malang;
 - Kecamatan : Blimbing;
 - Kelurahan : Arjosari;
 - Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO;
7. Menghukum TERGUGAT mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor: 12.06.01.03.01686/1997, terletak di:
 - Propinsi : Jawa Timur;
 - Kota : Malang;
 - Kecamatan : Blimbing;
 - Kelurahan : Arjosari;

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO, secara langsung dan tanpa syarat kepada PENGGUGAT I sejak Putusan ini diucapkan;

8. Menghukum TERGUGAT mengosongkan Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.06.01.03.01686 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor : 12.06.01.03.01686/1997, terletak di:

- Propinsi : Jawa Timur;
- Kota : Malang;
- Kecamatan : Blimbing;
- Kelurahan : Arjosari;
- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO, dan menyerahkan kembali TANAH dan BANGUNAN tersebut secara langsung dan tanpa syarat kepada PENGGUGAT I sejak putusan ini diucapkan;

9. Mengabulkan permohonan dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap:

Sebidang Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.06.01.03.01686 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor: 12.06.01.03.01686/1997, terletak di:

- Propinsi : Jawa Timur;
- Kota : Malang;
- Kecamatan : Blimbing;
- Kelurahan : Arjosari;
- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termutat 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

sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO;

10. Menghukum TERGUGAT membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) per hari setiap keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan;
11. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *verzet*, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah para pihak hadir lengkap Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 20016 tentang Mediasi diantara para pihak melalui mediasi, yaitu dengan menunjuk Mediator Harlina Rayes, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, namun berdasarkan laporan Mediator tersebut pada tanggal 24 Juli 2024, upaya tersebut tidak tercapai perdamaian;

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan jawabannya pada tanggal 30 Juli 2024, yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa EKSEPSI adalah suatu tangkisan yang tidak menyangkut pokok perkara (Baca buku : "Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata", karangan Darwan Prinst, S.H., Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halaman : 169);
3. Exceptie Obscuri Libelli

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Bahwa gugatan Para Penggugat Obscuri Lebelli / kabur, sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan, Tergugat mendalilkan gugatan Para Penggugat Obscuri Libelli / kabur yaitu :

Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan

Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak jelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie). Sebagai contoh Putusan Mahkamah Agung No. : 250 K/Pdt/1984. (Baca buku : "Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", karangan M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2006, halaman : 449).

- a. Bahwa dalam posita Para Penggugat mengakui jual beli dengan Tergugat (jual beli obyek tanah dan bangunan antara Pengngugat I dan Almarhumah SUYATI dengan obyek jual beli Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. :01569/Kel. Arjosari, NIB : 12.06.01.03.01686, seluas : 240 M2, Surat Ukur tanggal 26-12-1997, terletak di Kota Malang, Kecamatan Blimbing, Kel. Arjosari, Jalan Teluk Banyu Biru No. 16) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (obyek jual beli), dengan bukti-bukti tertulis dan akta otentik yang disebut secara lunas jual beli tersebut kepada Tergugat namun masih diakui belum lunas juga, hal ini berdasarkan uraian diatas gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat kabur / tidak jelas;
- b. Bahwa dasar hukum dan dasar peristiwa hukum yang disebutkan oleh Penggugat baik dalam posita dan petitumnya adalah tidak jelas / kabur, semua pembuktian sudah jelas obyek sudah di jual belikan kepada Tergugat dan saat setelah jual beli karena lunas sudah ditempati Tergugat, sekarang setelah bertahun-tahun baru Para Penggugat memperlmasalahkan obyek jual beli a quo dengan menggugat Tergugat menyatakan belum lunas, hal ini akan dibuktikan dalam acara pembuktian Pasal 163 HIR, hal yang demikian sangat membingungkan dan gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas;

4. Eksepsi Kurang Pihak Gugatan Para Penggugat

Para Penggugat kurang pihak dalam gugatan PMHnya karena kurang pihak menjadikan gugatan tidak dapat diterima / ditolak;

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas kiranya terulang kembali dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat **MENOLAK DENGAN TEGAS** posita dalam pokok perkara Para Penggugat poin No. : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 dan 20, obyek jual beli a quo antara Penggugat I dan almarhumah SUYATI dengan Tergugat jelas dasar peralihannya, yaitu :
 - a. Asli Sertifikat Hak Milik No. 01569/Kel. Arjosari, NIB : 12.06.01.03.01686, seluas : 240 M2, Surat Ukur tanggal 26-12-1997, terletak di Kota Malang, Kecamatan Blimbing, Kel. Arjosari, Jalan Teluk Banyu Biru No. 16) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (obyek jual beli);
 - b. Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Juni 2020;
 - c. Kwitansi lunas;
 - d. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18, tertanggal 12 April 2021 dihadapan Turut Tergugat II;
 - e. Akta Surat Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
 - f. Obyek dikuasai sejak jual beli lunas sampai sekarang oleh Tergugat;Berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata pada intinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak adalah sebagai hukum bagi para pihak yang membuatnya (Penggugat dan istri Penggugat Almarhumah SUYATI), sehingga jual beli a quo sah tidak bisa diganggu gugat lagi;
4. Bahwa Tergugat **MENOLAK DENGAN TEGAS** posita dalam pokok perkara Para Penggugat poin No. : 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 dan 35, pada intinya menyambung poin No. 3 jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini, Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sehingga Pasal 1365 KUH Perdata Para Penggugat gugur tidak bisa dikenakan pada Tergugat (jual beli a quo sah dan berharga dalam pembuktiannya).

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai tersebut diatas, mohon Yth. Ketua dan Anggota Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

1. Menghukum Para Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan Jawannya, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak keras seluruh dalil-dalil Gugatan tertanggal 25 April 2024, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas dan benar;
2. Bahwa awalnya TT.1 berniat untuk menolong Alm. Haji Usman (yang notabene adalah dahulu sebagai mertua dari Tergugat) untuk menebus gadai terhadap tanah terletak di Jember milik Alm. H. Usman sebesar Rp. 165.000.000,-;
3. Bahwa kemudian Penggugat, mantan Mertua Tergugat yaitu H. Usman, Turut Tergugat I membuat Sebuah kerjasama untuk menjual tanah yang tertuang dalam Surat Kesepakatan Kerjasama tertanggal 3 April 2020;
4. Bahwa kemudian dalam perjalanan bisnis mereka mengalami kegagalan dikarenakan beberapa faktor ;
5. Bahwa kemudian mereka sepakat membuat Kesepakatan perdamaian 28 Juli 2023;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menetapkan biaya menurut hukum.

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



ATAU:

Apabila Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan Jawannya, yaitu sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II selaku Notaris hanya bisa bekerja atau membuat akta jika ada permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan datang atau menghadap serta berdasarkan keterangan-keterangan dan bukti-bukti dokumen yang dibawa dan perlihatkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan kepada Notaris, dalam perkara ini PENGGUGAT I dan TERGUGAT yang menghadap kepada TURUT TERGUGAT II selaku Notaris. Tanpa adanya permintaan yang didukung oleh berbagai bukti yang diperlukan, maka TURUT TERGUGAT II tidak bisa membuat akta apa pun;

Bahwa oleh karena PENGGUGAT I dan TERGUGAT dalam perkara *a quo* telah menghadap dan berdasarkan keterangan dan bukti-bukti dokumen yang diperlihatkan kepada TURUT TERGUGAT II dan menerangkan serta meminta untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek "TANAH dan BANGUNAN" beserta keterangan-keterangan lainnya yang juga meminta untuk dituangkan dalam suatu Akta, maka dapat dibuat AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 tanggal 12 April 2021, AKTA KUASA MENJUAL Nomor 19 tanggal 12 April 2021, dan AKTA PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021, yang kesemuanya dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II, Notaris di Kota Malang;

2. Bahwa benar TURUT TERGUGAT II dalam kedudukannya selaku Notaris di Kota Malang, pernah membuat AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 tanggal 12 April 2021, AKTA KUASA MENJUAL Nomor 19 tanggal 12 April 2021, dan AKTA PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021, kesemuanya dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II, atas permintaan PENGGUGAT I dan TERGUGAT.
3. Bahwa benar pada tanggal 12 April 2021, telah hadir menghadap PENGGUGAT I sebagai Penjual/Pihak Pertama dan TERGUGAT sebagai



Pembeli/Pihak Kedua, dan Para Penghadap menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

"I. Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dan yang berhak atas :

Sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01469/Kelurahan Arjosari, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.06.01.03.01686 seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur tanggal 26-12-1997 (dua puluh enam Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Nomor : 12.06.01.03.01686/1997, terletak di:

- Propinsi : Jawa Timur;*
- Kota : Malang;*
- Kecamatan : Blimbing;*
- Kelurahan : Arjosari;*
- Jalan : Jalan Teluk Banyu Biru 16;*

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) terdaftar atas nama Profesor Doktor Haji SUPARNO; (yang dalam gugatan ini disebut "TANAH dan BANGUNAN");

II. Bahwa Pihak Pertama hendak menjual tanah berikut segala sesuatu yang tertanam dan/atau berdiri di atasnya tersebut kepada Pihak Kedua, sedangkan Pihak Kedua hendak pula membelinya dari Pihak Pertama.

III. Bahwa persyaratan untuk pelaksanaan jual beli belum dapat dipenuhi para pihak dikarenakan oleh karena sebab yang sudah diketahui oleh para pihak serta pajak jual belinya belum dapat dibayarkan oleh kedua belah pihak pada saat ini;

Sehingga dengan demikian belum dapat dilakukan jual beli resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, maka kedua belah pihak telah sepakat untuk terlebih dahulu mengadakan perjanjian pengikatan jual beli mengenai hal tersebut.

. dan seterusnya;"

4. Bahwa benar menurut ketentuan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dalam hal ini salah satunya jual beli;

5. Bahwa benar Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020 hanya dibuat oleh PENGGUGAT I dan TERGUGAT, bukan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT);

Bahwa benar sebagaimana dituangkan dalam AKTA PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II (Notaris), disebutkan bahwa sebagai kelanjutan dari Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tersebut, maka TERGUGAT dan PENGGUGAT I, kemudian membuat dan menandatangani AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 18 dan KUASA MENJUAL Nomor : 19, keduanya tanggal 12 April 2021 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II (Notaris);

6. Bahwa benar pernah ditunjukkan fotocopy oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II (Notaris), kwitansi pelunasan pembayaran jual beli TANAH dan BANGUNAN dari TURUT TERGUGAT I (WAHYU TRI HARTANTO) kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 2.750.000.000,- (Dua miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah);

Bahwa adanya perbedaan harga jual beli TANAH dan BANGUNAN dalam AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 tanggal 12 April 2021 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II (Notaris) dengan harga jual beli dengan kuitansi tersebut diatas, adalah menurut kehendak PENGGUGAT I dan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT II hanya menuangkan dalam sebuah akta yang mana disepakati harga jual beli TANAH dan BANGUNAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 18 tanggal 12 April 2021 adalah sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu miliar Rupiah);

7. Bahwa benar isi ketentuan dalam PASAL II Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020 berbeda dengan isi dalam Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 dalam Pasal 2, sebagai berikut:

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pembayaran pembelian atas jual beli tersebut di Pasal I dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sudah dibayar LUNAS.”;

Tetapi dalam isi Pasal 2 AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021 menyebutkan:

“Harga jual beli dari tanah bangunan tersebut, yang akan dilakukan proses jual belinya dikemudian hari antara kedua belah pihak ditetapkan saat ini, sehingga dikemudian hari tidak akan mengalami sesuatu perubahan dengan alasan apapun juga sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Adapun pelunasan harga jual beli tersebut dilakukan dengan cara, sebagai berikut:

- *Pembayaran lunas sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat proses penandatanganan Akta ini, dan untuk penerimaan uang tersebut, kedua belah pihak sepakat Akta ini berlaku sebagai kuitansi yang sah.”;*

Bahwa akan tetapi mengenai perbedaan tersebut, hal tersebut merupakan kesepakatan PENGGUGAT I dan TERGUGAT, bukan atas kehendak dari TURUT TERGUGAT II.

8. Bahwa benar sebagaimana disebutkan dalam romawi III, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 12 April yang menyebutkan:

“bahwa persyaratan untuk pelaksanaan jual beli belum dapat dipenuhi para pihak dikarenakan oleh karena sebab yang sudah diketahui oleh para pihak serta pajak jual belinya belum dapat dibayarkan oleh kedua belah pihak pada saat ini;

Sehingga dengan demikian belum dapat dilakukan jual beli resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, maka kedua belah pihak telah sepakat untuk terlebih dahulu mengadakan perjanjian pengikatan jual beli mengenai hal tersebut.”;

memang benar pada saat Akta tersebut dibuat, tidak ada bukti pembayaran PAJAK PENGHASILAN (“PPH”) dan BEA PEROLEHAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN (“BPHTB”), dari PENGGUGAT I maupun TERGUGAT.

Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa benar adanya perbedaan-perbedaan antara AKTA PERNYATAAN BERSAMA No. 20 tanggal 12 April 2021, dengan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020, dan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021, keduanya dibuat oleh TURUT TERGUGAT II (Notaris) sebagai berikut:

1) Isi Pasal II Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 8 Juni 2020, menyebutkan:

"Pembayaran pembelian atas jual beli tersebut di Pasal I dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sudah dibayar LUNAS."

2) Bahwa dalam isi Pasal 2 AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 12 April 2021, menyebutkan:

". . . .

- Pembayaran lunas sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat proses penandatanganan Akta ini, dan untuk penerimaan uang tersebut, kedua belah pihak sepakat Akta ini berlaku sebagai kuitansi yang sah."*

3) Bahwa selanjutnya disebutkan dalam Angka 3 AKTA PERNYATAAN BERSAMA Nomor 20 tanggal 12 April 2021, sebagai berikut:

"Bersama berkaitan dengan apa yang telah disebutkan diatas, tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud sejak tanggal 08-06-2020 (delapan Juni dua ribu dua puluh) telah menjadi hak sepenuhnya dari Pihak Pertama (TERGUGAT) dan Pihak Pertama (TERGUGAT) berjanji dan mengikat diri akan memproses dan mengurus balik nama atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01469 tersebut menjadi atas nama Pihak Pertama sendiri atau siapa saja yang ditunjuk Pihak Pertama, setelah Pihak Pertama menuntaskan dan menyelesaikan semua tanggungjawab dan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;";

Bahwa atas perbedaan-perbedaan tersebut, merupakan kesepakatan antara PENGUGAT I dan TERGUGAT, bahwa TURUT TERGUGAT II tegaskan kembali, TURUT TERGUGAT II hanya membuat Akta apabila ada permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan;

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apakah Pihak Pertama/Pembeli dalam AKTA PERNYATAAN BERSAMA telah menuntaskan dan menyelesaikan semua tanggungjawab dan kewajiban Pihak Pertama/Pembeli kepada Pihak Kedua/Penjual, adalah urusan dari TERGUGAT dengan PENGGUGAT I, bukan merupakan kewenangan dari TURUT TERGUGAT II (notaris) untuk mencampurinya atau memaksakan kehendak para pihak *in casu* TERGUGAT dan PENGGUGAT I);

10. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah membuat SURAT KETERANGAN tertanggal 28 September 2022, yang pada intinya menerangkan sebagai berikut:

"- Bahwa antara SUPARNO, Prof, Dr selaku Pihak Penjual dan INTI NUGRAHENI selaku Pihak Pembeli, secara bersama-sama telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan saya, Notaris, nomor 18 pada tanggal 12 April 2021 atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 01469 seluas 240 m2, yang terletak di Jl. Teluk Banyu Biru Nomor 16, Arjosari, Blimbing, Kota Malang.

- Bahwa menurut keterangan Pihak Penjual, Pihak Pembeli tidak beritikad untuk menyelesaikan apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, oleh karenanya Pihak Penjual berkehendak membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Pihak Penjual juga telah menandatangani Pernyataan Pembatalan yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 24 Agustus 2022.

- Bahwa menurut keterangan Pihak Penjual, sampai dengan surat keterangan ini dibuat, Pihak Pembeli belum/tidak bersedia untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud diatas.";

11. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah pula menerima surat permintaan tertanggal 6 Nopember 2023 dan tanggal 15 Nopember 2023, dari Kuasa Hukum PENGGUGAT I dan isterinya (SUYATI), yang pada prinsipnya, PENGGUGAT I dan isterinya (SUYATI), mohon kepada TURUT TERGUGAT II, bersama-sama dengan TERGUGAT untuk membatalkan :

1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 18 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



- 2) AKTA KUASA MENJUAL Nomor : 19 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;
 - 3) AKTA PERNYATAAN BERSAMA Nomor : 20 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;
- dan menuangkan pembatalan Akta-Akta tersebut ke dalam suatu Akta Pembatalan;

Bahwa TURUT TERGUGAT II juga sempat menghubungi TERGUGAT untuk hadir di kantor TURUT TERGUGAT II, namun, pada tanggal yang ditentukan, TERGUGAT tidak hadir di kantor TURUT TERGUGAT II, yang hadir hanya PENGGUGAT I saja, sehingga TURUT TERGUGAT II selaku Notaris tidak dapat membuat Akta Pembatalan yang diminta oleh PENGGUGAT I dan isterinya, karena untuk dibatalkan atau tidak Akta-Akta tersebut merupakan kesepakatan pihak PENGGUGAT I dan isterinya dan TERGUGAT, ataupun kalau tidak disepakati, maka bukan kewenangan TURUT TERGUGAT II untuk membatalkannya;

Bahwa TURUT TERGUGAT II beritikad baik, apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan, in casu PENGGUGAT I dan isterinya dan TERGUGAT untuk membatalkan Akta-Akta tersebut diatas, ke dalam suatu Akta Pembatalan;

12. Terhadap dalil-dalil Gugatan dari PARA PENGGUGAT tidak ditanggapi secara khusus oleh TURUT TERGUGAT II karena tidak ada kaitannya dan bukan kewajiban TURUT TERGUGAT II untuk menanggapi.

Menimbang, bahwa Kuasa para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 6 Agustus 2024 dan Kuasa Tergugat mengajukan Dupliknya pada tanggal 20 Agustus 2024, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya pada tanggal 13 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama SUPARNO, Prof. Dr., diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama IKA PUTRI LARASATI, diberi tanda P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama AGUSTA RAKHMAT TAUFAN, ST., diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3573010708070049 atas nama Kepala Keluarga SUPARNO, Prof. Dr., diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga No. 357301230620001 atas nama Kepala Keluarga AGUSTA RAKHMAT TAUFAN, ST., MT., diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Salinan Penetapan Nomor 127/Pdt.P/2024/PA.Mlg, tanggal 19 Maret 2024 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Malang, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Duplikat Buku Nikah Nomor : 506 29/IX/1978 atas nama SUPARNO dengan SUYATI, tanggal 18 September 1978, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 01469, Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Malang, Kecamatan Blimbing, Kelurahan Jawa Timur, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli, tanggal 8 Juni 2020, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Salinan Kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18, tanggal 12 April 2021 yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., Notaris di Kota Malang, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Salinan Kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 19, tanggal 12 April 2021 yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., Notaris di Kota Malang, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Salinan Kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 20, tanggal 12 April 2021 yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., Notaris di Kota Malang, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 3573-KM-23012024-0020 atas nama SUYATI, tanggal 24 Januari 2024, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi pernyataan dari Nico Adrian R mengenai Kwitansi tertanggal 8 Juni 2020, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama, tanggal 22 Agustus 2022 yang telah dilegalisasi Nomor : 1814/LEG.VIII/2022 dihadapan Syafril Hidayat, S.H., diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari hasil cetak foto di kantor Notaris Syafril Hidayat S.H., tanggal 22 Agustus 2022, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Keterangan dari Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., tanggal 28 September 2022, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Kuasa Khusus dari Suparno, Prof. Dr. dan Suyati, tanggal 19 Oktober 2023, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat Permintaan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 18 tanggal 12-04-2021, yang dibuat Nico Adrian Roekiyanto, S.T., M.Kn., Akta

Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa Menjual Nomor : 19 tanggal 12-04-2021, Akta Pernyataan Bersama Nomor : 12-04-2021 yang dibuat Rico Adrian Roekiyanto, S.T., S.H., M.Kn. kepada Nico Adrian Roekiyanto, S.T., S.H., M.Kn., tanggal 6 Nopember 2023, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Resi Pengiriman JNE Dokumen No. 031120065721723 kepada Bapak Nico Adrian Roekiyanto, tanggal 7 November 2023, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi surat kepada Inti Nugraheni, perihal Peringatan (Somasi) I, tanggal 6 Nopember 2023, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Resi Pengiriman JNE Dokumen No : 031120065235623 kepada Inti Nugraheni, tanggal 7 November 2023, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Surat kepada Nico Adrian Roekiyanto, S.T., S.H., M.Kn. perihal : Surat Permintaan Ke-II Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli 18 tanggal 12-04-2021, Akta Kuasa Menjual Nomor : 19 tanggal 12-04-2021, dan Akta Pernyataan Bersama tanggal 12-04-2021 yang dibuat oleh NICO ADRIAN ROEKIYANTO, S.T., S.H, M.Kn., diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Resi Pengiriman JNE Dokumen No. 031120067025623 kepada Bapak Nico Adrian Roekiyanto, tanggal 5 November 2023, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Surat kepada INTI NUGRAHENI (TERGUGAT) tanggal 15 November 2023, perihal : PERINGATAN (SOMASI) Ke-II dan Terakhir, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Resi Pengiriman JNE Dokumen No. 031120066869723 kepada INTI NUGRAHENI (TERGUGAT) tanggal 15-11-2023, pukul 10:17, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 52527/2023, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi KTP atas nama INTI NUGRAHENI, diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3573011012200005 atas nama Kepala Keluarga INTI NUGRAHENI, diberi tanda P-29;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-8, P-9, P-13, P-14, P-28, P-29 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, P-16 Fotokopi dari print out foto

Menimbang, Penggugat telah mengajukan saksi ke persidangan, yaitu sebagai berikut :

Saksi ke-1. Achmad Shodiq;

- Bahwa saksi menyatakan mengenal Penggugat dan Tergugat, serta tidak mengenal Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Halaman 43 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal Saudara Ilyas yang merupakan suami dari Inti Nugraheni (Tergugat);
- Bahwa Ilyas menelepon saksi mengatakan bahwa akan ada transaksi jual beli, Rumah milik Suparno di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Kota Malang berupa tanah dan bangunan dan meminta untuk mencari Notaris. yang dikenal yaitu Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn./Turut Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui harga jual beli obyek tersebut yang tercantum adalah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), tetapi kenyataannya saya tidak tahu;
- Bahwa Ketika di notaris penjual dan pembeli bertemu, data di cek oleh Notaris dan sudah benar, kemudian notaris membacakan dengan menyebutkan harga yang tercantum waktu itu sebesar Rp1.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa saksi tidak melihat adanya pembayaran waktu itu;
- Bahwa Pembeli dan penjual waktu itu mengaku sudah menyelesaikan pembayaran, sehingga notaris tinggal mencantumkan bahwa sudah dibayar;
- Bahwa saksi mendengar Akta yang dibacakan oleh Saudara Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn./Turut Tergugat II, setelah dicek data dan sudah dibenarkan seluruh pihak terkait, namun pada saat Notaris membaca Akta dan kemudian berhenti di Pasal pembayaran dan menanyakan kepada Penggugat dan Tergugat yang menyatakan pembayaran harga yang dicantumkan sudah beres;
- Bahwa pada saat itu akte jual beli tersebut ada proses pembayaran tidak ada;
- Bahwa pembayaran dilaksanakan waktu penandatanganan, tetapi saksi tidak melihat ada pembayaran
- Bahwa saksi menyaksikan ada terdapat 3 (tiga) akte yang dibuat yaitu pengikatan jual beli, Kuasa, dan pernyataan bersama;
- Bahwa pada surat pernyataan bersama disebutkan bahwa bila ada proses balik nama Saudari Inti Nugraheni sebagai pembeli harus menyelesaikan kewajiban kepada Suparno sebagai penjual;
- Bahwa Pembuatan akte pengikatan jual beli tersebut sekitar bulan April 2022 di Hotel Megawati, Kota Malang;
- Bahwa atas keterangan Notaris Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn rumah dan tanah milik Suparno dijual seharga Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), namun Notaris/turut Tergugat II) tidak ada menunjukkan kwitansi pelunasan;

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Ilyas dan Inti Nugraheni adalah pasangan suami istri

Saksi ke-2. DJUMA'IN,

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, serta tidak mengenal Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui Suparno, kemudian Ilyas dan Inti Nugraheni datang ke rumah saya memberi tahu bahwa akan ada kerjasama di bidang properti, dan obyek rumah dijadikan kantor dan akan ditempati oleh Saudara Inti Nugraheni. Saat itu saya masih menjadi ketua RT di lingkungan obyek rumah;
- Bahwa saksi mengetahui Rumah milik Suparno di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Kota Malang yang menjadi kantor Perusahaan;
- Bahwa saksi menjadi Ketua RT sampai dengan tahun 2011 ketua RT di lingkungan obyek rumah;
- Bahwa Penagihan PBB biasanya dari Kelurahan, kemudian ke RT, dan kemudian Ketua RT yang membagikan kepada warga, dimana tagihan PBB di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Kota Malang masih atas nama Suparno;

Menimbang, Penggugat telah mengajukan Ahli ke persidangan, yaitu sebagai berikut :

1. IWAN PERMADI, SH , yang pada pokoknya memberikan pendapat
 - Bahwa ahli adalah seorang Dosen yang mempunyai keahlian dalam Hukum Agraria;
 - Bahwa Ahli menerangkan tentang adanya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka ketentuan dalam Kitab Hukum Perdata (BW) mengenai perjanjian yang menyangkut obyek tanah dicabut;
 - Bahwa mengenai perjanjian umum masih berlaku, tetapi ketentuan mengenai hukum tanahnya;
 - Bahwa perjanjian secara umum berlaku syarat subyektif dan syarat obyektif menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata, yaitu sepakat dan cakap, kalau obyektif adalah hal tertentu dan klausa. Untuk Akibat pelanggaran perjanjian khususnya dengan obyek tanah, untuk pelanggaran perjanjian syarat subyektif dapat mengakibatkan dibatalkan kalau melanggar syarat obyektif mengakibatkan batal demi hukum;
 - Bahwa surat perjanjian di bawah tangan dengan obyek tanah dengan ditandatangani oleh para pihak tidak di hadapan pejabat yang berwenang,

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mig



adalah sah asalkan diakui oleh para pihak, tetapi tidak dapat berlaku sebagai akte autentik;

- Bahwa dalam perjanjian di bawah tangan seperti dalam pasal 39 ayat (1)d, PP 24 tahun 1997, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku maka tidak bertentangan, tetapi jika perjanjian tersebut tidak dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah, menurut pendapat Ahli akan bertentangan dengan PP No. 24 tahun 1997, karena dalam PP No. 24 tahun 1997 ada beberapa ada beberapa pasal yang dirubah dalam PP no. 18 tahun 2021, sehingga semua perikatan dan perjanjian jual beli atas tanah harus di hadapan pejabat pembuat akta tanah;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ada yang dibuat dibawah tangan dan di Hadapan Notaris, tetapi notaris mengakui bahwa melihat bukti pembayaran tidak sesuai dengan perjanjian di bawah tangan sehingga hal tersebut melanggar peraturan perundang-undangan;
- Bahwa pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria disebutkan jual beli atas tanah harus bersifat terang dan tunai, apabila perjanjian tersebut tidak terang dan tunai, dapat mengakibatkan perbuatan melawan hukum;
- Bahwadalam perjanjian di bawah tangan tersebut, pembayarannya diserahkan kepada pihak ketiga, dimana penjual sebagai pihak pertama, pembeli sebagai pihak kedua. Kemudian dalam perjanjian di bawah tangan disebutkan sudah dibayar, tetapi yang membayar adalah pihak penjual, tetapi disebutkan yang bertanggung jawab membayar adalah pihak ketiga. Pihak ketiga kemudian menerbitkan kwitansi atas permintaan pihak pembeli dimana seolah-olah pihak ketiga sudah membayar lunas seperti perjanjian di bawah tangan. Tetapi di tengah perjalanan pihak ketiga menyatakan pihak ketiga tidak pernah melakukan pembayaran, dan menurut Ahli tidak melihat ada pembayaran pada saat pembuatan PPJB, dimana di PPJB disebutkan pembayaran dilakukan pada saat pendatanganan. ;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli obyek tanah harus terang dan tunai, terang artinya semua menyaksikan dan tunai diartikan bahwa dibayar sesuai dengan. Jadi hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 5;
- Bahwa terhadap adanya Akta Kuasa menjual yang dibuat para pihak, Ahli menerangkan bahwa hal itu merupakan kebebasan dari para pihak, tetapi dalam Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bila tidak ada pembayaran secara tunai atau bersifat terang, menurut Ahli hal tersebut adalah pelanggaran terhadap peraturan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang difungsikan mewakili pemerintah untuk khususnya untuk jual beli atau perpindahan benda tidak bergerak untuk memberikan kesaksian bahwa benar ada peristiwa tersebut;
- Bahwa Akta Pernyataan Bersama yang menyatakan tentang berlakunya perjanjian di bawah tangan, juga menyebutkan ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi, namun terhadap PPJB tidak bisa dibuat apabila ada kewajiban-kewajiban yang belum dipenuhi;
- Bahwa Akta pernyataan bersama ada kewajiban-kewajiban yang belum dipenuhi oleh pembeli dibuat dengan tanggal yang bersamaan dengan PPJB dan Kuasa menjual, maka akta tersebut dapat atau harus dibatalkan karena melanggar syarat sahnya perjanjian;
- Bahwa apabila salah satu pihak yaitu penjual baru memahami bahwa perjanjian tersebut belum memenuhi ketentuan, sehingga penjual berkeinginan untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut, tetapi dari salah satu pihak tidak berkeinginan untuk membatalkan dapat dimintakan pembatalan ke Pengadilan;
- Bahwa didalam hukum Agraria, PPJB tidak ada kewajiban untuk menyerahkan barang karena belum ada peralihan hak, tetapi kalau AJB barang harus diserahkan dan sudah ada pembayaran;
- Bahwa kepemilikan atas tanah oleh Perseroan Terbatas, badan hukum yang boleh memiliki hak atas tanah adalah Koperasi, Bank yang dimodali oleh Pemerintah, Yayasan, dan Badan Keagamaan, tidak dapat dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik, tetapi hanya bisa dengan Hak Guna Bangunan saja;
- Bahwa suatu perjanjian yang mengikat para pihak dengan obyek sebidang tanah dan rumah, kalau materi tidak ada pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, tetapi materi yang diperjanjikan ada pelanggaran maka seperti akte batal demi hukum atau tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat dipersidangan, yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Inti Nugraheni, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kartu keluarga No. 3573011012200005 atas nama Kepala Keluarga Inti Nugraheni, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 01469, Kel. Arjosari, Kec. Blimbing, Kota Malang, diberi tanda T-3;

Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18 yang dibuat dihadapan Notaris Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., tanggal 12 April 2021, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 12 April 2021 yang diterbitkan oleh Notaris Noco Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kwitansi dan Surat Perjanjian Jual Beli bawah tangan, tanggal 8 Juni 2020, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Kwitansi dan Surat Perjanjian Jual Beli Bawah Tangan , tanggal 8 Juni 2020, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Kesepakatan Kerjasama tanggal 3 April 2020, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Usman Hadi dengan Wahyu Tri Hartanto tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi SPPT PBB tahun 2010 NJOP 35.73.030.003.113-0130.0 atas nama Effendy Argodipuro, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Izin mendirikan Bangunan Gedung (IMB) Nomor : 640/2399/35.73.313/2019, tanggal 17 Oktober 2019, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguna (SSPD-BPHTB) atas nama INTI NUGRAHENI, tertanggal 26 Agustus 2021, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ilyas Sukarso Mardiyantono, tanggal 2 Oktober 2024, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi bukti transfer kepada Ika Putri Larasati (pihak Suparno), diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Rek. Koran BCA atas nama Ilyas Sukarso Mardiyantono dengan No. Rek. 0115155127, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Kwitansi dan Surat Perjanjian Jual Beli bawah tangan antara Wahyu Tri Hartanto dengan Ilyas Sukarso Mardiyantono, tanggal 8 Juni 2020, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Kwitansi dan surat Perjanjian Jual Beli bawah tangan antara Wahyu TriHartanto dengan Ilyas Sukarso Mardiyantono, tanggal 8 Juni 2020, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Kwitansi dan Surat Perjanjian Jual Beli bawah tangan antara Wahyu Tri Hartanto dengan Suparno, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli bawah tangan antara Wahyu Tri Hartanto dengan Suparno, tanggal 20 Juni 2020, diberi tanda T-19;

Halaman 48 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi Akta Jual Beli No. 245/2020 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Drs. Murtadlo, M.Si., tanggal 27 April 2020, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Surat Kuasa dari Prof. Dr. Suparno kepada Ilyas Sukarso Mardyantono, tanggal 10 Juli 2020, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Akta Jual Beli No. 390/2020 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Nikah Tanah Sementara (PPATS) Drs. Murtadlo, M. Si., tanggal 22 Juli 2020, diberi tanda T-22;
23. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Suparno, Prof. Dr. dengan Sumaryono / Aminah, tanggal 21 September 2020, diberi tanda T-23;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-6, T-7, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-21, T-23 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, kuasa Tergugat telah mengajukan saksi yaitu sebagai berikut:

Saksi1 : ILYAS SUKARSO;

- Bahwa saksi berteman dengan Suparno meminta untuk menguangkan aset-asetnya, seperti meminta untuk menjualkan rumah di Jl. Megawati Kota Malang, Hotel Megawati, juga meminta saya untuk menggadaikan mobilnya;
- Bahwa saksi dengan Tergugat Nugraheni sudah seperti keluarga, ketika Inti Nugraheni masih kuliah di Malang sering datang ke rumah saksi;
- Bawah saksi ke Jember untuk dikenalkan dengan mertuanya yang bernama Haji Usman. Haji Usman menceritakan masalah hutang-hutang anaknya dan meminta saksi untuk menjualkan sawah dengan luas 1,100 Ha untuk cucunya yang merupakan anak dari Inti Nugraheni dan suaminya;
- Bahwa Kemudian saksi tawarkan kepada Saudara Wahyu Tri Hartanto (Tergugat III), dan kemudian melihat lokasi tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa Kemudian terjadilah transaksi tanah tersebut dibeli oleh Wahyu Tri Hartanto dengan memberikan uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk membayar hutang Lukman, karena waktu itu tanah digadaikan;
- Bahwa setelah dibayar, selang 1 minggu kemudian bertemu perangkat desa tanah diatas namakan Wahyu Tri Hartanto untuk dibuat site plan untuk dijadikan perumahan;

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kemudian ternyata Wahyu Tri Hartanto kesulitan untuk membayar tanah di jember. Kemudian saya beri solusi dengan membeli rumah Suparno yang terletak di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Kota Malang dengan harga yang ditawarkan Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Kemudian Suparno dan Haji Usman sepakat mencantumkan harga sebesar Rp2.700.500.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa kemudian sejumlah Rp700.500.000,00 (tujuh ratus juta lima ratus ribu rupiah) dipakai untuk keuntungan Wahyu Tri Hartanto, sehingga terjadi transaksi. Pertama bertemu Suparno perlu uang diberikan uang diberikan oleh Wahyu Tri Hartanto Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa transaksi tersebut diatas dibuatlah surat perjanjian di bawah tangan;
- Bahwa Tanah seluas 1.100 Ha tersebut ada 2 sertifikat yaitu seluas 6.500 M² dalam 1 sertifikat dan tanah seluas 3000 M² lebih menjadi 2 sertifikat. Berhubung Suparno membeli dengan harga yang disesuaikan harga tanah waktu itu Rp300.000,00 sehingga Suparno mendapatkan tanah seluas 6.500 M² dan dibalik nama atas nama Suparno.
- Bahwa kemudian Suparno selalu butuh uang. Kemudian memberikan surat Kuasa untuk menggadaikan tanah Suparno di Jember dan saya gadaikan kepada Bu Sulis. Apakah tanah yang di Jember sertifikat sudah atas nama Suparno?
- Bahwa AJB tanah diJember tersebut sudah atas nama Suparno;
- Bahwa rumah di Jl. Teluk banyu Biru No. 16, penggugat Suparno belum mau membalikkan atas nama Inti Nugraheni;
- Bahwa rumah di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16 Kota Malang sudah di kuasai Inti Nugraheni ;
- Bahwa sertifikat Rumah di Jl. Teluk banyu Biru No. 16 milik penggugat Suparno sebelumnya telah digadaikan kepada karyawan UM dimana Suparno memiliki hutang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kemudian kami bicarakan bertiga Suparno, saya, dan karyawan UM dibuatlah perjanjian jual beli sehingga sertifikat saya jual;
- Bahwa kemudian tentang kejelasan SHM di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16 Kota Malang, sehingga kami menghadap Notaris Nico Adrian Roekiyanto yang diundang di Hotel Megawati, Kota Malang;
- Bahwa saksi mengenai Bukti T-6 berupa kwitansi jual beli perjanjian di bawah tangan antara Wahyu Tri Hartanto dengan Inti Nugraheni
- Bahwa dalam perjanjian Jual beli Tanah perjanjian di Jember dihadiri oleh Kepala Desa dibeli atas nama Suparno dari Wahyu Tri Hartanto yang

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mig

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

membeli dari Usman Hadi yang merupakan mertua Inti Nugraheni, dengan cara tukar guling dengan rumah milik Suparno di Jl. teluk Banyu Biru No. 16 Malang yang semula akan dijual seharga Rp2.000.000.000,00 saya angkat harganya menjadi Rp2.700.000.000,00. Ternyata Wahyu Tri Hartanto tetap tidak bisa membayar, setelah diatas namankan Suparno, Wahyu Tri Hartanto tetap tidak bisa membayar. kemudian Suparno menginginkan tanah di jember, dan Usman menginginkan rumah di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16 Malang untuk cucunya diwakili Inti;

- Bahwa untuk bukti T-21 merupakan surat Kuasa dari Suparno kepada saksi untuk menggadaikan rumah Suparno di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16 Malang yang sudah mendapat persetujuan istrinya;
- Bahwa kemudian Wahyu Tri Hartanto membuat pernyataan tidak pernah melakukan pembayaran kepada Suparno senilai Rp2.750.000,00?

Saksi 2 : SUMARIYONO,

- Bahwa saksi menyatakan mengenal Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui tentang kronologi proses jual beli rumah di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16 Malang akan ditukar guling dengan tanah yang berada di jember milik H Usman yang merupakan Mertua Tergugat Inti yang terletak di jember seluas 1.100 Ha;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tukar guling dituangkan dalam akte atau perjanjian

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat II mengajukan bukti surat, sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., tanggal 28 September 2022, diberi tanda TT II – 1;
2. Fotokopi Drsft Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Akta No. 18, tanggal 12 April 2021, diberi tanda T II – 2;
3. Fotokopi Draft Akta Pembatalan Kuasa untuk mencabut Kuasa Jual berdasarkan Akta No. 19, tanggal 12 April 2021, diberi tanda T II – 3;
4. Fotokopi Surat tanggal 6 November 2023, Perihal Permintaan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 18 tanggal 12-04-2021, yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., diberi tanda T II – 4;

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara,

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 7 September 2021 dan Kuasa Tergugat telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 14 September 2021 melalui aplikasi ecourt ;

Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa berupa bangunan rumah yang terletak di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16 dengan batas-batas :

- Utara : Jalan Teluk Banyu Biru.
- Selatan : Rumah Pak Wul.
- Timur : rumah Pak Kamal.
- Barat : rumah warga (Penggugat lupa Namanya).

seluas obyek 240 M², saat ini obyek dikuasai oleh Saudari Inti Nugraheni (Tergugat);

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

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 2 November 2021 melalui aplikas E-court;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa para tergugat menyatakan bahwa dalam eksepsi yaitu sebagai berikut :

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan Obscuri Libelli / kabur, sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan, Tergugat mendalilkan gugatan Para Penggugat Obscuri Libelli / kabur yaitu Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan yang tidak menjelaskan Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan;

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengakui jual beli dengan Tergugat (jual beli obyek tanah dan bangunan antara Penggugat I dan Almarhumah SUYATI dengan obyek jual beli Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. :01569/Kel. Arjosari, NIB : 12.06.01.03.01686, seluas : 240 M2, Surat Ukur tanggal 26-12-1997, terletak di Kota Malang, Kecamatan Blimbing, Kel. Arjosari, Jalan Teluk Banyu Biru No. 16) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 29-12-1997 (obyek jual beli), dengan bukti-bukti tertulis dan akta otentik yang disebut secara lunas jual beli tersebut kepada Tergugat namun masih diakui belum lunas juga, hal ini berdasarkan uraian diatas gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat kabur / tidak jelas;

Menimbang, bahwa tentang hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang perbuatan yang dilakukan oleh para pihak dalam perkara ini adalah apakah telah tentang adanya suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati bersama, yang berkaitan dengan adanya perbuatan jual beli sebuah rumah milik Suparno di Jl. teluk Banyu Biru No. 16 Malang yang semula akan dijual seharga Rp2.000.000.000,00 merupakan timbul dari suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para tergugat, karena belum melakukan pembayaran adalah merupakan serangkaian pemeriksaan yang akan ditentukan dalam pokok perkara, sehingga tentang eksepsi ini adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak

Eksepsi Kurang Pihak Gugatan Para Penggugat, dinyatakan kurang pihak dalam gugatan PMH nya karena kurang pihak menjadikan gugatan tidak dapat diterima / ditolak;

Menimbang, bahwa tentang asas ini adalah merupakan asas tentang adanya pihak yang menyatakan gugatan tidak berkaitan dengan dirinya dan adanya pihak lain yang harus dijadikan pihak dalam perkara ini atau harus menarik pihak lain dalam perkara ini , Majelis hakim berpendapat bahwa penggugat berhak menentukan siapa saja yang akan dijadikan pihak dalam mengajukan gugatannya, sehingga penggugat mempertahankan yang juga merupakan serangkaian pemeriksaan yang akan ditentukan dalam pokok perkara, sehingga tentang eksepsi ini adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tentang Perjanjian Jual Beli, tanggal 8 Juni 2020, yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., Notaris di Kota Malang, sebagaimana dalam dallil gugatan penggugat belum dilakukan pembayaran;

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diartikan secara luas menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Hukum Perdata (BW), mencakup salah satu dari perbuatan – perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati – hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur;

Bahwa kemudian dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula ataupun ganti rugi. Dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus siap-siap untuk membuktikan dan menunjukkan bahwa bukan hanya ada suatu perbuatan melawan hukum, tetapi ada juga unsur kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan bukti –bukti surat yang diajukan pihak penggugat;

Menimbang, bahwa sengketa penggugat dengan tergugat berawal dari adanya Akta dibawah tangan dalam Perjanjian Jual Beli pada tanggal 8 Juni 2020 disebutkan lunas pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat, yang artinya hal yang tidak benarkan, Penjual yang melunasi pembayaran, harusnya pembeli yang melunasi pembayaran jual beli tersebut; selanjutnya menurut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 April 2021 disebutkan lunas pada saat penandatanganan Akta tersebut tanggal 12 April 2021 walaupun tidak ada pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat kepada Penggugat dan isterinya, Suyati, dan kemudian berdasarkan Akta Pernyataan bersama, menegaskan kembali berlakunya Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 08 Juni 2020, tetapi juga mesyaratkan apabila Tergugat menuntaskan dan menyelesaikan semua tanggung jawab dan kewajiban Tergugat;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18, tanggal 12 April 2021, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 19, tanggal 12 April 2021 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 20, tanggal 12 April 2021 yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., Notaris di Kota Malang;

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam hubungan hukum perjanjian kerjasama antara pihak pembuat suatu perjanjian, terkandung suatu kewajiban dan hak dari pihak yang satu kepada pihak lainnya. Karena itu, manakala salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya tersebut dan bukan karena keadaan memaksa (force majeure) maka salah satu pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji atau waprestasi;

Menimbang, bahwa ketentuan asas konsensualisme yang terkandung dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu kesepakatan merupakan suatu perundang-undangan yang berlaku bagi para pihak yang terikat dengannya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas adalah beberapa hal yang akan dipertimbangkan dalam permasalahan pertama ini, yaitu Kedudukan hubungan hukum dari Penggugat dan Tergugat, Turut I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan kedudukan Penggugat dan tergugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian Jawaban dari Turut Tergugat II sebagai Notaris yang membuat Akta diantara Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat II telah membuat Surat Keterangan tanggal 28 September 2022, yang pada intinya menerangkan sebagai berikut Bahwa antara SUPARNO, Prof, Dr selaku Pihak Penjual dan INTI NUGRAHENI selaku Pihak Pembeli, secara bersama-sama telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan saya, Notaris, nomor 18 pada tanggal 12 April 2021 atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 01469 seluas 240 m2, yang terletak di Jl. Teluk Banyu Biru Nomor 16, Arjosari, Blimbing, Kota Malang, dimana Pihak Penjual menyatakan Pihak Pembeli tidak beritikad untuk menyelesaikan apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, oleh karenanya Pihak Penjual berkehendak membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Pihak Penjual juga telah menandatangani Pernyataan Pembatalan yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 24 Agustus 2022 dan sampai dengan surat keterangan ini dibuat, Pihak Pembeli belum/tidak bersedia untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud diatas sebagaimana bukti P-10, P11, P-12 dan P-19;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah membuat Surat Keterangan yang pada tanggal 28 September 2022, yang menyatakan tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana bukti diberi tanda TT II – 1 yang selanjutnya dibuatkan Draft Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Akta No. 18, tanggal 12 April 2021, diberi tanda T II – 2, Draft Akta Pembatalan Kuasa untuk mencabut Kuasa Jual

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta No. 19, tanggal 12 April 2021, diberi tanda T II – 3, dan selanjutnya berdasarkan Surat tanggal 6 November 2023, Perihal Permintaan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 18 tanggal 12-04-2021, yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn., diberi tanda T II – 4, untuk membatalkan :

- 1) AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 18 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;
- 2) AKTA KUASA MENJUAL Nomor : 19 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;
- 3) AKTA PERNYATAAN BERSAMA Nomor : 20 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti saksi penggugat yang bernama Achmad Shodiq Rumah milik Suparno di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Kota Malang berupa tanah dan bangunan dan meminta untuk mencari Notaris. yang dikenal yaitu Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn./Turut Tergugat II harga jual beli obyek tersebut yang tercantum adalah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), tetapi tidak melihat adanya pembayaran waktu itu; Bahwa saksi DJUMA'IN sebagai Ketua RT sejak tahun 2011 di lingkungan obyek rumah mengetahui Rumah milik Suparno di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Kota Malang telah berubah menjadi kantor suatu Perusahaan namun tagihan PBB di rumah tersebut masih atas nama Suparno;

Menimbang, bahwa Ahli yang diajukan penggugat yaitu IWAN PERMADI, SH , yang pada pokoknya memberikan pendapat Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka ketentuan dalam Kitab Hukum Perdata (BW) mengenai perjanjian yang menyangkut obyek tanah haruslah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tidak di hadapan pejabat Umum yang berwenang, dimana terdapat ketentuan baku pada pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria disebutkan jual beli atas tanah harus bersifat terang dan tunai, apabila perjanjian tersebut tidak terang dan tunai, dapat mengakibatkan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat dihubungkan dengan peranan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam sengketa rumah milik Suparno di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Kota Malang dimana Pihak Pembeli/ Tergugat tidak beritikad untuk menyelesaikan apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dilakukan dilaksanakan oleh Tergugat, tersebut sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitem-petitem penggugat;

Menimbang, bahwa tentang Petitem angka 1 tentang mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, maka majelis hakim akan mempertimbangkan petitem lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa tentang Surat Perjanjian Jual Beli pada tanggal 8 Juni 2020 disebutkan lunas pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat, saat akta ditandatangani yang artinya hal yang tidak benarkan, Penjual yang melunasi pembayaran, harusnya pembeli yang melunasi pembayaran jual beli tersebut, sehingga proses Jual beli tanah dan bangunan milik Suparno tidak dilakukan dengan bersifat terang dan tunai, dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga tentang Petitem ini beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Petitem angka 2 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal No. 18, tanggal 12 April 2021, Akta Pembatalan Kuasa untuk mencabut Kuasa Jual berdasarkan Akta No. 19, tanggal 12 April 2021, serta Akta Pernyataan Bersama Nomor : 20 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang adalah serangkaian perbuatan yang melawan hukum, sehingga Akta tersebut harusnya dinyatakan tidak Sah Menurut Hukum;

Menimbang, bahwa Perihal Permintaan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 18 tanggal 12-04-221, yang dibuat oleh Nico Adrian Roekiyanto, ST., SH., M.Kn karena tidak beritikad untuk menyelesaikan apa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dilakukan dilaksanakan oleh Tergugat, tersebut sehingga tentang petium angka 3 beralasan hukum dan dapat dikabulkan, sehingga Akta tersebut haruslah dinyatakan tidak Sah Menurut Hukum;

Menimbang, bahwa tentang Petitem angka 4 berkaitan dengan pembatalan Akta Pernyataan Bersama Nomor : 20 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang adalah serangkaian perbuatan yang melawan hukum sebagaimana uraian diatas, sehingga Akta tersebut harusnya dinyatakan tidak Sah Menurut Hukum;

Menimbang, bahwa tentang petitem menghukum Tergugat untuk Tundak dan Taat pada putusan ini dan mengembalikan Sertifikat Tanah dalam Keadaan semula sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor 01469/ Kelurahan Arjosari Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) 12.06.01.03.01686 seluas 240 M2 sesuai surat ukur tanggal 26 Desember 1997 di

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mig

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

Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Arjosari Blimbing Kota Malang yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang terdaftar atas nama Profesor Haji Suparno, Majelis Hakim dalam Hal ini berpendapat bahwa sebagaimana uraian Perbuatan Tergugat tidak beritikad untuk menyelesaikan pembayaran sebagaimana yang termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal No. 18, tanggal 12 April 2021, Akta Pembatalan Kuasa untuk mencabut Kuasa Jual berdasarkan Akta No. 19, tanggal 12 April 2021, serta Akta Pernyataan Bersama Nomor : 20 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang adalah tidak Sah Menurut Hukum sehingga Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan dan selanjutnya mengosongkan Tanah dan bangunan yang telah dikuasai tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa tentang Sita Jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor 01469/ Kelurahan Arjosari Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) 12.06.01.03.01686 seluas 240 M2 sesuai surat ukur tanggal 26 Desember 1997 di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Arjosari Blimbing Kota Malang yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang terdaftar atas nama Profesor Haji Suparno, yang telah dikuasai Tergugat, sebagaimana Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan dan mengosongkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Penggugat Suparno semula, oleh karena itu tidak perlu lagi adanya Sita Jaminan terhadap Tanah dan Bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa tentang petitum terkait dwangsom yang akan dibebankan sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya kepada tergugat atas keterlambatan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan ini, sebagaimana ketentuan Pasal 1304 jo Pasal 1307 jo Pasal 1249 Kitab Hukum Perdata(BW) tentang Uang Paksa, Majelis Hakim menilai tidak terdapat alasan yang tepat kepada Tergugat untuk dibebankan pembayaran uang paksa tersebut, sehingga petitum ini tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diperintahkan untuk tunduk dan taat pada putusan ini, sebagaimana uraian pembuktian tersebut diatas atas adanya Perjanjian Jual beli sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor 01469/ Kelurahan Arjosari Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) 12.06.01.03.01686 seluas 240 M2 sesuai surat ukur tanggal 26 Desember 1997 di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Arjosari Blimbing Kota Malang yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang

Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar atas nama Profesor Haji Suparno, antara Penggugat dengan Tergugat tidak dilaksanakan oleh Tergugat sedangkan proses dalam jual beli tersebut telah diterbitkan 3 (tiga) buah Akta yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal No. 18, tanggal 12 April 2021, Akta Pembatalan Kuasa untuk mencabut Kuasa Jual berdasarkan Akta No. 19, tanggal 12 April 2021, serta Akta Pernyataan Bersama Nomor : 20 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang adalah tidak Sah Menurut Hukum, sehingga kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diperintahkan untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Menimbang, bahwa tentang mengenai putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum lain, sebagaimana ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR /Pasal 191 ayat (1) RBG, dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang menyatakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan terdapat Upaya hukum memutus lain, Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat alasan menurut Hukum yang diajukan Penggugat untuk menjatuhkan putusan tersebut, oleh karena itu Petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka haruslah dibebankan untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat dikabulkan sebahagian;

Memperhatikan Pasal 1320 jo Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal No. 18, tanggal 12 April 2021, Akta Pembatalan Kuasa untuk mencabut Kuasa Jual berdasarkan Akta No. 19, tanggal 12 April 2021, serta Akta Pernyataan Bersama Nomor : 20 tanggal 12-04-2021 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II NICO ADRIAN ROEKIYANTO, Notaris di Kota Malang adalah tidak Sah Menurut Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak milik Nomor 01469/ Kelurahan Arjosari Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) 12.06.01.03.01686 seluas 240 M2 sesuai surat ukur tanggal 26 Desember 1997 di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Arjosari Blimbing Kota Malang yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang terdaftar atas nama Profesor Haji Suparno;
5. Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan Tanah dan bangunan yang telah dikuasai tergugat yang sebagaimana termuat pada Sertifikat Hak milik Nomor 01469/ Kelurahan Arjosari Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) 12.06.01.03.01686 seluas 240 M2 sesuai surat ukur tanggal 26 Desember 1997 di Jl. Teluk Banyu Biru No. 16, Arjosari Blimbing Kota Malang yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang terdaftar atas nama Profesor Haji Suparno kepada Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.551.200,00 (satu juta lima ratus lima puluh satu ribu dua ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Selasa tanggal 3 Desember 2024 oleh kami, Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muslih Harsono, S.H., M.H. dan Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg tanggal 25 April 2024, putusan tersebut pada hari, Selasa tanggal 17 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Uis Duanita, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Malang pada hari itu juga;

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muslih Harsono, S.H., M.H.

Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H.

Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Uis Duanita, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Atk	: Rp	100.000,00
3. Biaya Penggandaan	: Rp	95.200,00
4. Panggilan	: Rp.	131.000,00
5. PNBP Panggilan	: Rp.	50.000,00
6. Materai	: Rp.	10.000,00
7. Redaksi	: Rp.	10.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.075.000,00
9. Sumpah	: Rp	<u>50.000,00 +</u>
Jumlah	: Rp	1.551.200,00

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

Halaman 61 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 95/Pdt.G/2024/PN Mig

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)