



**PUTUSAN**  
**Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. Adhi Persada Properti**, berkedudukan di gedung Grand Dhika City Jatiwarna, Tower Arlington Lantai G, Jl. Raya Hankam, Exit Tol JORR KM 37, RT.001 / RW.005 Jati Warna, Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yuli Swasono, S.H., M.H.,CLA beralamat di Jl. Mardani No. 183 RT. 001/RW. 009 Kel. Johar Baru Kec. Johar Baru, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2023 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Eko Budi Siswanto, SE**, bertempat tinggal di Jl. Indragiri No. 35, RT. 002/RW. 006, Kel. Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Tergugat** ;

**Dra. Diah Agustiawaty**, bertempat tinggal di Jl. Indragiri No. 35, RT. 002/RW. 006, Kel. Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa secara insidentil kepada Tergugat berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang No.2/Pen.Insidentil/2023 tanggal 30 Maret 2023, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 24 Januari 2023 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PT. Adhi Realty adalah suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 01 tertanggal 22 Mei 2002 dibuat di hadapan Chairunnisa Said Selenggang, SH, Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-15255 HT.01.01.TH.2002 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas tertanggal 14 Agustus 2002(Bukti P – 1), dan berganti nama menjadi PT. ADHI PERSADA PROPERTI sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas No. 02 tertanggal 02 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Marthin Aliunir, SH Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-18087.AH.01.02.Tahun 2012 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 10 April 2012 (Bukti P –2), dan diubah terakhir sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham PT. Adhi Persada Properti Nomor 176, tanggal 22 November 2021 dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, SH, M.Kn Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan persetujuan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0070037.AH.01.02, tanggal 07 Desember 2021(Bukti P –3), dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat badan hukum PT. Adhi Persada Properti No. 01 tertanggal 14 Maret 2022 dibuat di hadapan Gamal Wahidin, SH, Notaris di Jakarta yang pemberitahuan perubahan data perseroan telah diterima dan dicatat berdasar Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0167046tertanggal 14 Maret 2022(Bukti P –4);
2. Bahwa hubungan hukum yang terjadi diawali pengakuan dan jaminan dari TERGUGAT sebagai satu-satunya pemilik atau Pemegang Hak yang sah atas objek tanah, kemudian TERGUGAT dan PENGGUGAT sepakat untuk menjual dan membeli objek tanah dimaksud dengan syarat dan ketentuan

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 072 tertanggal 27 Maret 2015 dibuat dihadapan NOTARIS DAN PPAT Wahyudi Suyanto, SH. di Kota Surabaya (Bukti P – 5). Sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. Bahwa TERGUGAT adalah bertindak selaku pemilik sah atau yang berhak atas :

1) Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3283/Kelurahan–Dinoyo, seluas 2.956M<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03725, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor: 02166/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014. (Bukti P – 6)

2) Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3284/Kelurahan–Dinoyo, seluas 1.885M<sup>2</sup> (seribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03724, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor: 02167/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014. (Bukti P – 7)

b. Bahwa tindakan hukum TERGUGAT menjual dan/atau mengalihkan 2 (dua) bidang tanah milik sah TERGUGAT sebagaimana tersebut di atas telah mendapat persetujuan dari TURUT TERGUGAT (selaku istri TERGUGAT);

c. Bahwa dalam pasal 2 tentang Harga Tanah Akta No. 072, tanggal 27 Maret 2015. Perihal harga keseluruhan sesuai kesepakatan PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah sebesar (dikutip):

*“Rp. 17.199.000.000,- (tujuh belas milyar seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) ditambah kompensasi pembayaran selama 2 tahun Rp. 27.801.000.000,- (dua puluh tujuh milyar delapan ratus satu juta rupiah) sehingga nilai perjanjian sebesar Rp. 9.295.600,- per M<sup>2</sup> (sembilan juta dua ratus Sembilan puluh lima ribu enam ratus rupiah per meter persegi) atau senilai Rp. 45.000.000.000,- (empat puluh lima milyar rupiah) dan akan dibayarkan kepada TERGUGAT pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan ketentuan, yaitu :*

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) *TERGUGAT telah menyerahkan asli sertifikat atas tanah kepada notaris yang ditunjuk oleh Para Pihak;*
- 2) *Asli sertifikat telah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Malang dan telah sesuai dengan buku tanahnya."*

d. Bahwa dalam *Pasal 4 tentang Hak dan Kewajiban, khususnya ayat (3) tentang kewajiban TERGUGAT* antara lain menyebutkan dalam huruf a (dikutip):

*"Menyerahkan TANAH dalam keadaan bebas dari sengketa hak dan/atau kepemilikan, tuntutan klaim, gugatan dari pihak manapun juga, tidak ada yang dikecualikan "*

*Pasal 4 ayat (3) huruf b (dikutip):*

*Bersih dari segala perikatan, penjaminan/pertanggungan, janji dengan pihak manapun juga dan dalam bentuk apapun juga, tidak ada yang dikecualikan dan siap didirikan bangunan oleh Pihak Pertama"*

e. Dalam *pasal 5 tentang Pernyataan dan Jaminan Para Pihak, khususnya ayat (1)* menyebutkan bahwa TERGUGAT menyatakan dan menjamin, yaitu (dikutip):

*Huruf a, "Bidang tanah tersebut adalah benar miliknya, karenanya PIHAK KEDUA dengan ini menjamin tidak akan mendapat gugatan atau tuntutan baik secara perdata maupun pidana dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya"*

*Huruf b, "Bidang tanah tersebut tidak pernah dialihkan/dijual, tidak dalam suatu proses perkara dan sedang tidak di sita dengan cara apapun"*

f. Bahwa dalam *pasal 7 tentang Pengakhiran Perjanjian khususnya ayat (2)*, yaitu (dikutip):

*"Apabila terjadi kegagalan atau wanprestasi, maka perjanjian ini menjadi batal dan berakhir.*

*Yang dimaksud dengan kegagalan/wanprestasi adalah apabila salah satu diantara PARA PIHAK tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam PERJANJIAN ini dan atau sanksinya"*

g. Bahwa dalam *pasal 12 tentang Penyelesaian sengketa, khususnya ayat (2)*, yaitu (dikutip):

*"Apabila jalan musyawarah mufakat sebagaimana ayat (1) pasal ini tidak dapat menyelesaikan perselisihan dan atau perbedaan pendapat, maka Para*

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Kota Malang”.*

3. Bahwa tindak lanjut dari Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015 disepakati pula Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073 tertanggal 27 Maret 2015 (Bukti P – 8) dibuat di hadapan NOTARIS DAN PPAT Wahyudi Suyanto, SH. di Kota Surabaya dengan kondisi harga sebesar Rp. 45.000.000.000,-(empat puluh lima milyar rupiah) telah lunas dan segera dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bilamana ketentuan-ketentuan dalam pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dipenuhi dan/atau syarat-surat yang diperlukan telah dilengkapi dan bilamana perlu PENGGUGAT dengan ini diberi kuasa yang tidak dapat batal atau dicabut Kembali untuk melaksanakan jual beli tersebut di atas;
4. Bahwa atas dasar Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073, tanggal 27 Maret 2015. Maka, TERGUGAT memberi KUASA untuk menjual objek tanah kepada PENGGUGAT dengan Akta KUASA No. 074, tanggal 27 Maret 2015(Bukti P – 9), yaitu:
  - 1) Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3283/Kelurahan–Dinoyo, seluas 2.956M<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03725, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor: 02166/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang tertanggal 29 Desember 2014. (Bukti P – 6)
  - 2) Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3284/Kelurahan–Dinoyo, seluas 1.885M<sup>2</sup> (seribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03724, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor : 02167/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang tertanggal 29 Desember 2014. (Bukti P – 7)
5. Bahwa selain akta kuasa untuk menjual no. 074, tanggal 27 Maret 2015, TERGUGAT memberi kuasa kepada PENGGUGAT untuk melakukan pengurusan perijinan dengan Akta KUASANO. 075, tanggal 27 Maret 2015(Bukti P – 10), yang pada intinya memberikan hak kepada

*Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT untuk mengajukan permohonan perijinan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang di atas lokasi objek tanah SHM No. 3283 dan SHM No. 3284 milik TERGUGAT;

6. Bahwa selanjutnya dengan itikad baik PENGGUGAT setuju membuat AKTA tentang PENGAKUAN HUTANG Nomor 076, tanggal 27 Maret 2015 (Bukti P – 11).

Khususnya dalam pasal 3 disepakati untuk membayar hutang Rp. 45.000.000.000,-(empat puluh lima milyar rupiah), PENGGUGAT bersedia menyerahkan 7 (tujuh) lembar cek Bank Mandiri, Cabang Jakarta – Krakatau Steel melalui account 000.209.1044.00, yaitu:

- 1) Cek Nomor: GI 240079 sebesar Rp. 4.500.000.000,-(empat milyar lima ratus juta rupiah) tertanggal 31 Maret 2015;
- 2) Cek Nomor: GI 240080 sebesar Rp. 5.625.000.000,-(lima milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2015;
- 3) Cek Nomor: GI 240081 sebesar Rp. 4.500.000.000,-(empat milyar lima ratus juta rupiah) tertanggal 29 Maret 2016;
- 4) Cek Nomor: GI 240082 sebesar Rp. 4.500.000.000,-(empat milyar lima ratus juta rupiah) tertanggal 29 Juni 2016;
- 5) Cek Nomor: GI 240083 sebesar Rp. 4.500.000.000,-(empat milyar lima ratus juta rupiah) tertanggal 29 September 2016;
- 6) Cek Nomor: GI 240084 sebesar Rp. 4.500.000.000,-(empat milyar lima ratus juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2016;
- 7) Cek Nomor; GI 240085 sebesar Rp. 6.875.000.000,-(enam milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 29 Maret 2017;
- 8) Sisanya sebesar Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah) atas persetujuan TERGUGAT akan dibayar dengan menyertakan unit satuan rumah susun.

7. Bahwa pada tanggal 10 September 2015 telah dilaksanakan Addendum Pertama atas Akta Perjanjian Jual Beli No. 072 melalui AKTA Notaris No. 013(Bukti P – 12).

Latar belakang Addendum Perjanjian dilakukan, karena adanya permasalahan di lokasi objek tanah dan TERGUGAT mengakui adanya permasalahan tersebut serta sepakat untuk tidak melakukan pencairan cek dan mengatur

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ulang tata cara pembayaran. Atas kesepakatan itu, maka dilakukan perubahan (addendum) atas Pasal 3 point 3 dari Akta Perjanjian, yaitu (dikutip);

“a. *Pembayaran dilakukan dengan menyerahkan 9 (sembilan) lembar cek Bank Mandiri cabang Jakarta – Krakatau Steel melalui account 000.209.1044.00*”

“b. *Bahwa pencairan cek:*

*b.1. pada point a.1. dan a.2. dapat dilaksanakan sesuai dengan tanggal jatuh tempo*

*b.2. pada point a.3 dan seterusnya baru dapat dilaksanakan setelah :*

*b.2.1. Pihak Kedua menandatangani akta perdamaian dengan Meriyati. Ditulis juga Meryati, yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Kota Malang, dan*

*b.2.2. sertifikat telah dibalik nama ke a/n Pihak Pertama.*

*Bilamana Akta Perdamaian tidak terlaksana selambat-lambatnya tanggal 29-12-2015, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari Pihak Pertama*

8. Bahwa dengan dilakukannya Addendum Pertama No. 013 atas Perjanjian Jual Beli, maka diikuti pula dengan Addendum atas Akta Pengakuan Hutang No. 076 dengan Akta No. 14, tanggal 10 September 2015 (Bukti P – 13). Perubahan (addendum) atas Pasal 3 point 3 dari Akta Pengakuan Hutang, yaitu (dikutip);

“a. *Pembayaran dilakukan dengan menyerahkan 9 (sembilan) lembar cek Bank Mandiri cabang Jakarta – Krakatau Steel melalui account 000.209.1044.00*”

“b. *Bahwa pencairan cek:*

*b.1. pada point a.1. dan a.2. dapat dilaksanakan sesuai dengan tanggal jatuh tempo*

*b.2. pada point a.3 dan seterusnya baru dapat dilaksanakan setelah :*

*b.2.1. Pihak Kedua menandatangani akta perdamaian dengan Meriyati. Ditulis juga Meryati, yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Kota Malang, dan*

*b.2.2. sertifikat telah dibalik nama ke a/n Pihak Pertama.*

*Bilamana Akta Perdamaian tidak terlaksana selambat-lambatnya tanggal 29-12-2015, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari Pihak Pertama*

9. Bahwa pada tanggal 1 November 2016 terjadi Addendum Kedua atas Perjanjian Jual Beli dengan Akta No. 007 (Bukti P – 14). Oleh karena masih terdapat permasalahan terhadap hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertifikat Hak Milik No. 3284/Kelurahan Dinoyo.

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sampaidengan dilaksanakannya Addendum ke 2 (dua) TERGUGAT belum berhasil menandatangani Akta Perdamaian dengan Nyonya Meryati dan Sertifikat belum dibalik nama ke atas nama PENGGUGAT sebagaimana maksud dan tujuan dari perubahan (Addendum) pertama No. 013, tanggal 10 September 2015.

Selanjutnya Perubahan (Addendum) yang disepakati di dalam Pasal 3, yaitu ;

Pembayaran dilakukan dengan menyerahkan 3 (tiga) lembar cek Bank Mandiri Cabang Jakarta – Krakatau Steel dan menyerahkan 5 (lima) lembar bilyet giro Bank Mandiri Cabang Jakarta – Krakatau Steel;

- Bahwa tidak diperlukan lagiakta perdamaian dengan Nyonya Meryati, karena sudah ada putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat;
- TERGUGAT telah mencairkan cek ke - 1 dan cek ke - 2 yang diterbitkan oleh PENGGUGAT sebesar total Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Cek ke – 3 (tiga) sebesar Rp. 8.500.000.000,-dan 5 (lima) lembar bilyet giro sebesar total Rp. 16.500.000.000,- telah diserahkan kepada Pihak Kedua;

10. Menindaklanjuti Addendum Ke – 2 (dua) atas Perjanjian Jual beli di atas, maka diikuti pula dengan Addendum Ke – 2 (dua) Akta Pengakuan Hutang dengan Akta No. 008, tanggal 1 November 2016 (Bukti P – 15).

Selanjutnya Perubahan (Addendum) yang disepakati di dalam Pasal 3, yaitu ;

Pembayaran dilakukan dengan menyerahkan 3 (tiga) lembar cek Bank Mandiri Cabang Jakarta – Krakatau Steel dan menyerahkan 5 (lima) lembar bilyet giro Bank Mandiri Cabang Jakarta – Krakatau Steel;

- Bahwa tidak diperlukan lagi akta perdamaian dengan Nyonya Meryati, karena sudah ada putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat;
- TERGUGAT telah mencairkan cek ke – 1 dan cek ke -2 yang diterbitkan oleh PENGGUGAT sebesar total Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Cek ke – 3 (tiga) sebesar Rp. 8.500.000.000,- dan 5 (lima) lembar bilyet giro sebesar total Rp. 16.500.000.000,- telah diserahkan kepada Pihak Kedua;

11. Namun demikian TERGUGAT sampai dengan saat ini belum atau tidak bisa memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2017 beserta Addendum Ke – 1 dan addendum Ke – 2. Di sisi lain, PENGGUGAT dengan itikad baik selaku pembeli telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT atas pembelian tanah Sertifikat Hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertifikat Hak Milik No.

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



3284/Kelurahan Dinoyo sebesar total Rp. 28.500.000.000,- (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah);

12. Bahwa pembayaran yang telah dilaksanakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT dengan jumlah total sebesar Rp. 28.500.000.000,- (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah), dapat dirinci sebagai berikut :

- a. Pembayaran Uang muka sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 31 Maret 2015. Bukti voucher pengeluaran bank PT. Adhi Realty (PENGGUGAT) dengan No. BO16616 (Bukti P – 16);
- b. Pembayaran Tahap I sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 9 Oktober 2015. Bukti voucher pengeluaran bank PT. Adhi Realty (PENGGUGAT) dengan No. BO17759 (Bukti P – 17);
- c. Pembayaran Tahap II sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 27 Oktober 2016. Bukti voucher pengeluaran bank PT. Adhi Realty (PENGGUGAT) dengan No. BO19841 (Bukti P – 18);
- d. Pembayaran Tahap III sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 29 Desember 2016. Bukti voucher pengeluaran Kas/Bank PT. Adhi Persada Properti (PENGGUGAT) dengan No. BK16120274 (Bukti P – 19);
- e. Pembayaran Tahap IV sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) pada tanggal 29 Maret 2017. Bukti voucher pengeluaran Kas/Bank PT. Adhi Persada Properti (PENGGUGAT) dengan No. BO17030232 (Bukti P – 20);
- f. Pembayaran Tahap V sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) pada tanggal 6 Juli 2017. Bukti voucher pengeluaran Kas/Bank PT. Adhi Persada Properti (PENGGUGAT) dengan No. BO17070166 (Bukti P – 21);

13. Bahwa selain pembayaran yang telah dilaksanakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT dengan jumlah total sebesar Rp. 28.500.000.000,- (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah). PENGGUGAT seiring dengan waktu telah pula melakukan pengembangan awal untuk merealisasikan proyek "TAMAN MELATI – DINOYO" dengan mengeluarkan biaya pra



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

operasional sebesar Rp.42.122.168.368,- (empat puluh dua milyar seratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah) (Bukti P – 22), untuk dipergunakan sebagai biaya umum, teknik dan marketing;

14. Bahwa dengan demikian total biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo sebesar Rp. 70.622.168.368,- (tujuh puluh milyar enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah);

15. Bahwa dengan biaya yang telah dikeluarkan sebagaimana tersebut di atas, maka untuk memastikan itikad baik dari TERGUGAT, selanjutnya PENGGUGAT dengan surat No. 027-09/DIR-UM/2017, tanggal 13 September 2017 perihal: Perjanjian No. 072/2015, tanggal 27 Mei 2015. Pada intinya memberitahukan bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) mengalami kendala, karena ada klaim dari pihak ketiga (Ibu Meryati) dan Badan Pertanahan Kota Malang (BPN) Kota Malang telah melakukan blokir atas tanah objek perjanjian.

PENGGUGAT sekaligus memperingatkan TERGUGAT agar dengan biaya sendiri menyelesaikan permasalahan sebagaimana di atas paling lama tanggal 29 September 2017 (Bukti P – 23);

16. Bahwa PENGGUGAT dengan surat No. 139-05/DIR-UM/2019, tanggal 26 Juni 2019. Perihal: Perjanjian Kerjasama No. 072, tanggal 27 Maret 2015. Memperingatkan lagi kepada TERGUGAT tentang klausula pasal 5 ayat (3) huruf a Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015 (Bukti P – 24);

17. Bahwa PENGGUGAT dengan surat No. 236A-08/DIR-UM/2022, tanggal 29 Agustus 2022. Perihal: Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073, tanggal 27 Maret 2015 dan Pengembalian Uang. Dalam surat tersebut PENGGUGAT Secara tegas jelas dan konkrit bermaksud mengajukan pembatalan PPJB No. 073, tanggal 27 Maret 2015 dan meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan berikut beban biaya lainnya (cost of money) kepada TERGUGAT atas objek tanah tersebut (Bukti P – 25);

18. Bahwa TERGUGAT dalam surat No. 01/IX/2022, tanggal 5 September 2022 (Bukti P – 26) yang ditujukan kepada PENGGUGAT telah secara nyata dan jelas mengakui menerima dan mempergunakan uang pembelian dari PENGGUGAT atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 3283/Kelurahan

*Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dinoyo dan Sertifikat Hak Milik No. 3284/Kelurahan Dinoyo masing-masing atas nama TERGUGAT untuk dipergunakan melakukan investasi di tempat lain.

Dengan demikian TERGUGAT telah terbukti ingkar janji (wanprestasi), karena secara nyata dan jelas tidak atau belum mampu memenuhi prestasi sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015, antara lain :

Pasal 4 tentang Hak dan Kewajiban, khususnya ayat (3) tentang kewajiban TERGUGAT yang jelas dan tegas menyebutkan dalam huruf a (dikutip):

*“Menyerahkan TANAH dalam keadaan bebas dari sengketa hak dan/atau kepemilikan, tuntutan klaim, gugatan dari pihak manapun juga, tidak ada yang dikecualikan “*

Pasal 4 ayat (3) huruf b (dikutip):

*Bersih dari segala perikatan, penjaminan/pertanggungungan, janji dengan pihak manapun juga dan dalam bentuk apapun juga, tidak ada yang dikecualikan dan siap didirikan bangunan oleh Pihak Pertama”*

Pasal 5 tentang Pernyataan dan Jaminan Para Pihak, khususnya ayat (1) yang menyebutkan bahwa TERGUGAT menyatakan dan menjamin, yaitu (dikutip):

*Huruf a, “Bidang tanah tersebut adalah benar miliknya, karenanya PIHAK KEDUA dengan ini menjamin tidak akan mendapat gugatan atau tuntutan baik secara perdata maupun pidana dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya”*

*Huruf b, “Bidang tanah tersebut tidak pernah dialihkan/dijual, tidak dalam suatu proses perkara dan sedang tidak di sita dengan cara apapun”*

Pasal 7 tentang Pengakhiran Perjanjian khususnya ayat (2), yaitu (dikutip):

*“Apabila terjadi kegagalan atau wanprestasi, maka perjanjian ini menjadi batal dan berakhir.*

*Yang dimaksud dengan kegagalan/wanprestasi adalah apabila salah satu diantara PARA PIHAK tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam PERJANJIAN ini dan atau sanksinya”*

Pasal 12 tentang Penyelesaian sengketa, khususnya ayat (2) yaitu (dikutip):

*“Apabila jalan musyawarah mufakat sebagaimana ayat (1) pasal ini tidak dapat menyelesaikan perselisihan dan atau perbedaan pendapat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Kota Malang”.*

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



19. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072, tanggal 27 Maret 2015 berikut addendum ke – 1 Akta No. 013, tanggal 10 September 2015 dan Addendum ke – 2 Akta No. 007, tanggal 1 November 2016 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Nomor 073 tertanggal 27 Maret 2015 adalah perjanjian yang sah dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dan masih berlaku hingga saat ini mengikat kepada kedua belah pihak

*Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya"*

*Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu" ;*

20. Bahwa pada faktanya sampai dengan dibuatnya gugatan ini, TERGUGAT tidak beritikad baik untuk menyelesaikan dan atau memberikan bukti kepemilikan yang sudah bersih dan bebas (clear and clean) dari sengketa dengan pihak ketiga lainnya atas Objek tanah berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072, tanggal 27 Maret 2015 berikut addendum ke – 1 Akta No. 013, tanggal 10 September 2015 dan Addendum ke – 2 Akta No. 007, tanggal 1 November 2016;

Bahwa Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan, *"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"*;

Bahwa Pasal 1238 KUHPerdara menyebutkan, *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"* ;

Bahwa Pasal 1239 KUHPerdara menyebutkan, *"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga"* ;

21. Bahwa menurut Prodjudikoro (2000), Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian ;



Subekti dalam *Hukum Perjanjian* menerangkan tentang 4 (empat) unsur dalam Wanprestasi antara lain, yaitu:

- (1) tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan ;
- (2) melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- (3) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- (4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

22. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan bukti-bukti hukum sebagaimana di atas, maka TERGUGAT telah lalai dan jelas serta nyata tidak melaksanakan kewajiban (wanprestasi). Sehingga akibat dari perbuatan dari TERGUGAT tersebut mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT antara lain, yaitu :

**1) Kerugian materiil, meliputi :**

- a. Pembayaran yang telah dilaksanakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk lahan atau tanah dengan jumlah total sebesar Rp. 28.500.000.000,- (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah), dapat dirinci sebagai berikut :
  - Pembayaran Uang muka sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 31 Maret 2015. Bukti voucher pengeluaran bank PT. Adhi Realty (PENGGUGAT) dengan No. BO16616 (Bukti P – 16);
  - Pembayaran Tahap I sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 9 Oktober 2015. Bukti voucher pengeluaran bank PT. Adhi Realty (PENGGUGAT) dengan No. BO17759 (Bukti P – 17);
  - Pembayaran Tahap II sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 27 Oktober 2016. Bukti voucher pengeluaran bank PT. Adhi Realty (PENGGUGAT) dengan No. BO19841 (Bukti P – 18);
  - Pembayaran Tahap III Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tanggal 29 Desember 2016. Bukti voucher pengeluaran Kas/Bank PT. Adhi Persada Properti (PENGGUGAT) dengan No. BK16120274 (Bukti P – 19);
  - Pembayaran Tahap IV Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) pada tanggal 29 Maret 2017. Bukti voucher pengeluaran Kas/Bank PT. Adhi Persada Properti (PENGGUGAT) dengan No. BO17030232 (Bukti P – 20);
  - Pembayaran Tahap V Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) pada tanggal 6 Juli 2017. Bukti voucher pengeluaran Kas/Bank PT. Adhi Persada Properti (PENGGUGAT) dengan No. BO17070166 (Bukti P – 21);



- b. Pembayaran untuk biaya pra operasional Proyek “TAMAN MELATI – DINOYO” sebesar Rp. 42.122.168.368,- (empat puluh dua milyar seratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah) dipergunakan sebagai biaya umum, teknik dan marketing (Bukti P – 22).

Dengan demikian PENGGUGAT jelas dan nyata telah mengalami kerugian materiil total senilai Rp. 70.622.168.368,- (tujuh puluh milyar enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah).

## 2) Kerugian immateriil

Berdasarkan dokumen perhitungan Business Plan atas rencana pengembangan proyek “TAMAN MELATI – DINOYO” di atas objek tanah, PENGGUGAT kehilangan potensi keuntungan dengan nilai sebesar Rp. 87.134.085.000,- (delapan puluh tujuh milyar seratus tiga puluh empat juta delapan puluh lima ribu rupiah).

23. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia atau illusoir, PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik TERGUGAT yaitu:

- a. Berupa objek tanah dan/atau bangunan yang terletak di Jl. Indragiri No. 35, RT. 002/RW. 006, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya dan asset lainnya milik TERGUGAT
- b. Tanah milik Tergugat yang berlokasi di Jl. Raya Mojosari, dengan rincian:

NO	NO SERTIPIKAT	SERTIFIKAT ATAS NAMA	LUAS TANAH SESUAI SHM
1.	12.11.06.05.1.00200	EKO BUDI SISWANTO	1.994
2.	12.11.06.05.1.00201	EKO BUDI SISWANTO	182
3.	12.11.06.05.1.00907	EKO BUDI SISWANTO	963
4.	12.11.06.05.1.00908	EKO BUDI SISWANTO	2.311



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.	12.11.06.05.1.00909	EKO BUDI SISWANTO	183
6.	12.11.06.05.1.00910	EKO BUDI SISWANTO	970
7.	12.11.06.05.1.00911	EKO BUDI SISWANTO	1.805
8.	12.11.06.05.1.00912	EKO BUDI SISWANTO	970
9.	12.11.06.05.1.00913	EKO BUDI SISWANTO	643
10.	12.11.06.05.1.00914	EKO BUDI SISWANTO	430
11.	12.11.06.05.1.00915	EKO BUDI SISWANTO	440
12.	12.11.06.02.1.01470	EKO BUDI SISWANTO	443
13.	12.11.06.02.1.01471	EKO BUDI SISWANTO	1.079
14.	12.11.06.02.1.01475	EKO BUDI SISWANTO	713
15.	12.11.06.02.1.01476	EKO BUDI SISWANTO	1.977
16.	12.11.06.05.1.00941	EKO BUDI SISWANTO	544
17.	12.11.06.02.1.01504	EKO BUDI SISWANTO	1.291
18.	12.11.06.02.1.01508	EKO BUDI SISWANTO	1.203
19.	12.11.06.02.1.01566	EKO BUDI SISWANTO	1.707
20.	12.11.06.02.1.01507	EKO BUDI SISWANTO	2.041
21.	12.11.06.02.1.01506	EKO BUDI SISWANTO	1.337
22.	12.11.06.02.1.01570	EKO BUDI SISWANTO	2.140
23.	12.11.06.02.1.01571	EKO BUDI SISWANTO	1.316

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN MG



24.	12.11.06.02.1.01613	EKO BUDI SISWANTO	3.881
25.	12.11.06.02.1.01614	EKO BUDI SISWANTO	2.379
26.	12.11.06.02.1.01615	EKO BUDI SISWANTO	501
27.	12.11.06.02.1.01616	EKO BUDI SISWANTO	978
28.	12.11.06.02.1.01649	EKO BUDI SISWANTO	1.633
29.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	2.373
30.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	2.332
31.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	2.182
32.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	2.043
33.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	2.267
34.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	2.259
35.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	2.107
36.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	2.130
37.	PETOK D	EKO BUDI SISWANTO	1.780
TOTAL LUAS TANAH			55.527

yang segera kami mohonkan secara tersendiri namun tidak terpisahkan dengan gugatan dalam perkara a quo, perihal Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);



24. Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan subjek hukum yang ikut menyetujui terjadinya kesepakatan jual beli atas objek tanah berupa 2 (dua) sertifikat hak milik atas nama TERGUGAT;

25. Bahwa terdapat keterangan yang diketahui dan telah dipastikan kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT selaku istri satu-satunya dari TERGUGAT dalam pembuatan dan pengesahan Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073 tertanggal 27 Maret 2015;

26. Bahwa keterangan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073, tanggal 27 Maret 2015 pada bagian identitas TERGUGAT, menyatakan bahwa TERGUGAT melakukan tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari TURUT TERGUGAT selaku istri dari TERGUGAT;

Dengan demikian dapat ditafsirkan bahwa TURUT TERGUGAT secara jelas dan nyata memiliki kepentingan hukum dan kepentingan ekonomi atas terjadinya jual beli objek tanah Sertifikat hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo seluas 2.956 M<sup>2</sup> dan Sertifikat hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo seluas 1.885 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT yang telah berdampak merugikan PENGGUGAT secara materiil dan immaterial ;

27. Bahwa TURUT TERGUGAT selaku istri sangat absurd dan janggal apabila membiarkan atau bahkan abai atas kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Mengingat Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan TURUT TERGUGAT secara sadar mengetahui niat baik PENGGUGAT dan bahkan ikut serta menyetujui tindakan hukum TERGUGAT sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073, tanggal 27 Maret 2015;

Bahwa berdasar fakta dan bukti-bukti hukum sebagaimana terurai di dalam *posita* di atas, dan telah terpenuhinya syarat dan ketentuan formil sesuai hukum yang berlaku. Maka PENGGUGAT mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Malang cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo mohon kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (*Wanprestasi*);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*);
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar dengan lunas dan seketika, yaitu :
  - a. Kerugian material yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 70.622.168.368,-(tujuh puluh milyar enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah);
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 87.134.085.000,- (delapan puluh tujuh milyar seratus tiga puluh empat juta delapan puluh lima ribu rupiah) ;
5. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiapbulannya apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung mulai sejak tanggal putusan pada Pengadilan Negeri Malang sampai dengan TERGUGAT melunasi dan membayar seluruh jumlah kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT ;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, verzet ataupun banding ;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Malang cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malangyang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain. Maka, kami mohon putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya, Tergugat hadir sendiri dipersidangan sekaligus sebagai kuasa insidentil dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk

*Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg*



Safruddin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, sebagai Mediator;

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

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

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

**A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa dalam posita angka 2 Penggugat mendalilkan *"Bahwa hubungan hukum yang terjadi diawali pengakuan dan jaminan dari Tergugat sebagai satu-satunya pemilik atau Pemegang Hak yang sah atas objek tanah, kemudian TERGUGAT dan PENGGUGAT sepakat untuk menjual dan membeli objek tanah dimaksud dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 072 tertanggal 27 Maret 2015 dibuat dihadapan NOTARIS DAN PPAT Wahyudi Suyanto, S.H. di Kota Surabaya (Bukti P - 5)"*.

Selain itu Penggugat juga mendalilkan dalam posita angka 3 gugatannya bahwa *"Tindak lanjut dari Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015 disepakati pula Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073 tertanggal 27 Maret 2015 (Bukti P - 8) dibuat di hadapan NOTARIS DAN PPAT Wahyudi Suyanto, S.H. ...."*

Selanjutnya Penggugat pada posita angka 6 mendalilkan bahwa *"Selanjutnya dengan itikad baik Penggugat membuat Akta tentang Pengakuan Hutang Nomor 076 tertanggal 27 Maret 2015 (Bukti P-11) ...."* Dimana akta tersebut dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, S.H.

Dalam posita angka 16 Penggugat juga mendalilkan bahwa *"Bahwa dengan biaya yang telah dikeluarkan sebagaimana tersebut di atas, maka untuk memastikan itikad baik dari TERGUGAT, selanjutnya PENGGUGAT dengan surat No. 027-09/DIR-UM/2017, tanggal 13 September 2017 perihal: Perjanjian No. 072/2015, tanggal 27 Mei 2015. Pada intinya memberitahukan bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) mengalami kendala, karena ada klaim dari pihak ketiga (Ibu Meryati) dan Badan*



*Pertanahan Kota Malang (BPN) Kota Malang telah melakukan blokir atas tanah objek perjanjian”*

Jika melihat dari formalitas gugatan, maka dalil gugatan Penggugat mengalami kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wahyudi Suyanto, S.H. yang beralamat di Jl. Embong Sawo 7 Surabaya sebagai pihak yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli No. 072 tertanggal 27 Maret 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073 tertanggal 27 Maret 2015 dan Akta tentang Pengakuan Hutang Nomor 076 tertanggal 27 Maret 2015. Seharusnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wahyudi Suyanto, S.H. dimasukkan ke dalam gugatan sehingga bisa menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sesuai dengan isi akta yang dibuat dihadapannya. Selain itu Penggugat juga tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang sebagai pihak. Seharusnya Penggugat juga menarik Badan Pertanahan Nasional Kota Malang (BPN) Kota Malang sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena BPN Kota Malang telah melakukan blokir terhadap tanah objek perjanjian.

Dengan tidak diikutsertakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wahyudi Suyanto, S.H serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang tersebut, maka sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat dinyatakan gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga dapat ditolak atau tidak dapat diterima;

- Hal mana kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 142K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi : “ *Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : Bahwa Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan Formil,tidak sempurna Gugatan,dan masih ada pihak yang seharusnya digugat,tetapi ternyata tidak di gugat,atau tidak dilibatkan dalam perkara ini;*
- B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**  
Bahwa berdasarkan perkembangan pelaksanaan hukum acara perdata, surat gugatan harus jelas mengenai subjek, objek, maupun posita dan petitum. Gugatan yang tidak jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 5 Juni 1975 Nomor 616 K/Sip/1973). Bahwa gugatan para Penggugat adalah

*Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg*



gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

a) Posita Gugatan Kabur dan Tidak Jelas

- Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan secara jelas mengenai objek sengketa dalam gugatan ini. Dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan objek perjanjian sebagai berikut :

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3283/Kelurahan-Dinoyo, seluas 2.956 M<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03725, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor:02166/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014. (Bukti P - 6);
2. Sebidang tanah Hak Millk Nomor: 3284/Kelurahan-Dinoyo, seluas 1.885M<sup>2</sup> (seribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03724, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor: 02167/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan ole Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014. (Bukti P - 7);

Dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan nama Pemegang Hak Sebidang tanah Hak Milik Nomor 3283 dan Sebidang tanah Hak Millk Nomor 3284 tersebut di atas. Selain itu Penggugat juga tidak menyebutkan dimana letak objek perjanjian tersebut beserta batas-batas tanah yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sehingga menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*).

- Bahwa Penggugat dalam posita angka 7 mendalilkan bahwa “...*Latar belakang Addendum Perjanjian dilakukan, karena adanya permasalahan di lokasi objek tanah dan TERGUGAT mengakui adanya permasalahan tersebut serta sepakat untuk tidak melakukan pencairan cek dan mengatur ulang tata cara pembayaran...*”. Selanjutnya pada posita angka 9 Penggugat juga mendalilkan “*Bahwa pada tanggal 1 November 2016 terjadi Addendum Kedua atas Perjanjian Jual Beli dengan Akta No. 007 (Bukti P-14). Oleh*

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



*karena masih terdapat permasalahan terhadap hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertifikat Hak Milik No. 3284/Kelurahan Dinoyo”*

Dalam posita angka 7 dan 9, Penggugat hanya menyebutkan bahwa di lokasi objek tanah terjadi permasalahan, namun Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas permasalahan seperti apa yang terjadi di lokasi objek tanah tersebut. Selanjutnya jika dilihat di posita angka 15 Penggugat juga mendalilkan bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) mengalami kendala karena terdapat klaim dari pihak ketiga (Ibu Meryati), Penggugat hanya menyebutkan bahwa terdapat klaim tanpa menjelaskan secara jelas bentuk klaim yang dilakukan oleh pihak ketiga (Ibu Meryati) terhadap objek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sehingga menjadikan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*).

- b) Petitum gugatan kabur dan tidak jelas  
Bahwa petitum dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara urut, jelas dan rinci apa yang dituntut oleh Penggugat. Hal yang mengakibatkan gugatan tidak jelas yaitu sebagaimana dalam uraian petitum angka 5 menyebutkan bahwa “*Menghukum TERGUGAT untuk membayar dengan lunas dan seketika, yaitu :*
- a. *Kerugian material yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar R. 70.622.168.368,-(tujuh puluh milyar enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah);*
  - b. *Kerugian immaterial sebesar Rp. 87.134.085.000,- (delapan puluh tujuh milyar seratus tiga puluh empat juta delapan puluh lima ribu rupiah)”.*

Penggugat tidak menyebutkan secara jelas pembayaran tersebut dalam hubungan apa, jual beli, bagi hasil atau ganti rugi;

- c) Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;  
Bahwa posita dan petitum dalam gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas. Surat gugatan yang mengandung pertentangan antara posita dan petitum menyebabkan gugatan tersebut tidak dapat diterima sebagaimana dianut dalam Putusan MA Nomor 28 K/Sip/1973. Dalam surat gugatan



para Penggugat tidak terdapat sinkronisasi atau tidak konsisten sehingga menimbulkan pertentangan antara posita dan petitum dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa pada uraian posita angka 26 Penggugat menyampaikan “Bahwa keterangan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 072, tanggal 27 Maret 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073, tanggal 27 Maret 2015 pada bagian identitas TERGUGAT, menyatakan bahwa TERGUGAT melakukan tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari TURUT TERGUGAT selaku istri dari TERGUGAT; Dengan demikian dapat ditafsirkan bahwa TURUT TERGUGAT secara jelas dan nyata memiliki kepentingan hukum dan kepentingan ekonomi atas terjadinya jual beli objek tanah Sertifikat hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo seluas 2.956 M2 dan Sertifikat hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo seluas 1.885 M2 atas nama TERGUGAT yang telah berdampak merugikan PENGGUGAT secara materil dan immaterial;”. Sementara dalam uraian petitum angka 4 Penggugat meminta “Menghukum TERGUGAT untuk membayar dengan lunas dan seketika, yaitu :
  - a. Kerugian materil yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar R. 70.622.168.368,-(tujuh puluh milyar enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah);
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 87.134.085.000,- (delapan puluh tujuh milyar seratus tiga puluh empat juta delapan puluh lima ribu rupiah)”.

Bahwa Penggugat hanya meminta Tergugat untuk membayar sejumlah uang yang disebutkan dalam petitum angka 4 tanpa meminta kepada Turut Tergugat untuk ikut membayarnya, padahal di posita angka 26 Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat secara jelas dan nyata memiliki kepentingan hukum dan kepentingan ekonomi atas terjadinya jual beli objek tanah Sertifikat hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo seluas 2.956 M2 dan Sertifikat hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo seluas 1.885 M2 atas nama TERGUGAT yang telah berdampak merugikan Penggugat secara materil dan immaterial. Hal tersebut tentunya mengandung pertentangan antara posita dan petitum yang membuat gugatan tersebut kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat;
- Bahwa dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Wahyu Suyanto, S.H Pasal 9 angka 1 menyebutkan “perjanjian ini berlaku sejak tanggal penandatanganan. Perjanjian ini sampai dengan ditandatanganinya Berita Acara Kesepakatan selesainya perjanjian atau telah ditandatanganinya Akta Jual Beli, Akta Pengakuan Hutang, Sertifikat telah terbit atau PIHAK PERTAMA, atau setelah diselesaikannya semua Hak dan Kewajiban PARA PIHAK dalam Perjanjian”.

Selanjutnya dalam posita angka 7 Penggugat mendalilkan bahwa “Pada tanggal 10 September 2015 telah dilaksanakan addendum pertama atas Akta Perjanjian Jual Beli No 072 melalui Akta Notaris No 013. Latar belakang Addendum Perjanjian dilakukan, karena adanya permasalahan di lokasi objek tanah dan TERGUGAT mengakui adanya permasalahan tersebut serta sepakat untuk tidak melakukan pencairan cek dan mengatur lang tata cara pembayaran.

Atas kesepakatan itu, maka dilakukan perubahan (addendum) atas Pasal 3 point 3 dari Akta Perjanjian, yaitu (dikutip);

- a. Pembayaran dilakukan dengan menyerahkan 9 (sembilan) lembar cek Bank Mandiri cabang Jakarta - Krakatau Steel melalui account 000.209.1044.00
- b. Bahwa pencairan cek:
  - b.1, pada point a.1. dan a.2. dapat dilaksanakan sesuai dengan tanggal jatuh tempo;
  - b.2. pada point a.3 dan seterusnya baru dapat dilaksanakan setelah :
    - b.2.1. Pihak Kedua menandatangani aka perdamaian dengan Meriyati. Ditulis juga Meryati, yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Kota Malang, dan
    - b.2.2. sertifikat telah dibalik nama ke a/n Pihak Pertama. Bilamana Akta Perdamaian tidak terlaksana selambat-lambatnya tanggal 29-12-2015, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari Pihak Pertama”

Bahwa pada posita angka 9 Penggugat mendalilkan bahwa “Pada tanggal 1 November 2016 terjadi addendum kedua atas Perjanjian Jual Beli dengan Akta No 007 yang disepakati di dalam Pasal 3, yaitu :



*Pembayaran dilakukan dengan menyerahkan 3 (tiga) lembar cek Bank Mandiri Cabang Jakarta - Krakatau Steel dan meNyerahkan 5 (lima) lembar bilyet giro Bank Mandiri Cabang Jakarta - Krakatau Steel;*

- *Bahwa tidak diperlukan lagi akta perdamaian dengan Nyonya Meryati, karena sudah ada putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat;*
- *TERGUGAT telah mencairkan cek ke - 1 dan cek ke - 2 yang diterbitkan oleh PENGGUGAT sebesar total Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);*
- *Cek ke - 3 (tiga) sebesar Rp.8.500.000.000,- dan 5 (lima) lembar bilyet giro sebesar total Rp. 16.500.000.000,- telah diserahkan kepada Pihak Kedua;"*

Bahwa dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072 beserta Addendum pertama dan kedua atas Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072 melalui Akta Notaris No 013 dan 007 tersebut di atas tidak dijelaskan secara jelas batas waktu kapan Tergugat harus menyelesaikan prestasi dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian Akta Perjanjian Jual Beli No 072 tersebut hanya menyebutkan bahwa perjanjian tersebut berlaku sampai dengan ditandatanganinya Berita Acara Kesepakatan selesainya perjanjian atau telah ditandatanganinya Akta Jual Beli, Akta Pengakuan Hutang, Sertifikat telah terbit atau PIHAK PERTAMA, atau setelah diselesaikannya semua Hak dan Kewajiban PARA PIHAK dalam Perjanjian. Selain itu di Addendum pertama dan kedua atas Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072 melalui Akta Notaris No 013 dan 007 juga tidak menyebutkan secara jelas dan rinci kapan batas waktu Tergugat harus menyelesaikan prestasinya;

Menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata disebutkan bahwa "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditentukan"

Seseorang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila perikatan yang dilakukannya mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan atau apabila para pihak melanggar isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Dalam perkara *in casu* Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi karena dalam Akta Perjanjian Jual Beli beserta Addendum atas Akta Perjanjian Jual Beli tersebut yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tidak dijelaskan secara rinci dan jelas kapan batas waktu Tergugat harus menyelesaikan



prestasinya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat sama sekali tidak melanggar isi perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072.

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji). Oleh karena itu, gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat cukup beralasan untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Berdasarkan uraian di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus :

Dalam Jawaban :

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
3. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon kepada Majelis Hakim memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa pada tanggal 13 Oktober 2023 yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

### 1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Jika melihat dari formalitas gugatan, maka dalil gugatan Penggugat mengalami kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wahyudi Suyanto, S.H. yang beralamat di Jl. Embong Sawo 7 Surabaya sebagai pihak yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli No. 072 tertanggal 27 Maret 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 073 tertanggal 27 Maret 2015 dan Akta tentang Pengakuan Hutang Nomor 076 tertanggal 27 Maret 2015. Seharusnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wahyudi Suyanto, S.H. dimasukkan ke dalam gugatan sehingga bisa menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sesuai dengan isi akta yang dibuat dihadapannya. Selain itu Penggugat juga tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang sebagai pihak. Seharusnya Penggugat juga menarik Badan Pertanahan Nasional Kota Malang (BPN) Kota Malang sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena BPN Kota Malang telah melakukan blokir terhadap tanah objek perjanjian.

### 2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

#### - Posita Gugatan Kabur dan Tidak Jelas

Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan secara jelas mengenai objek sengketa dalam gugatan ini.

Dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan nama Pemegang Hak Sebidang tanah Hak Milik Nomor 3283 dan Sebidang tanah Hak Millk Nomor 3284 tersebut di atas. Selain itu Penggugat juga tidak menyebutkan dimana letak objek perjanjian tersebut beserta batas-batas tanah yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sehingga menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*).

#### - Petitum gugatan kabur dan tidak jelas

Bahwa petitum dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara urut, jelas dan rinci apa yang dituntut oleh Penggugat. Penggugat tidak



menyebutkan secara jelas pembayaran tersebut dalam hubungan apa, jual beli, bagi hasil atau ganti rugi;

- Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;

Bahwa Penggugat hanya meminta Tergugat untuk membayar sejumlah uang yang disebutkan dalam petitum angka 4 tanpa meminta kepada Turut Tergugat untuk ikut membayarnya, padahal di posita angka 26 Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat secara jelas dan nyata memiliki kepentingan hukum dan kepentingan ekonomi atas terjadinya jual beli objek tanah Sertifikat hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo seluas 2.956 M2 dan Sertifikat hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo seluas 1.885 M2 atas nama TERGUGAT yang telah berdampak merugikan Penggugat secara materil dan immaterial. Hal tersebut tentunya mengandung pertentangan antara posita dan petitum yang membuat gugatan tersebut kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa makna dan hakekat eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak tergugat/terlawan dan atau turut tergugat terhadap gugatan / perlawanan yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam Hukum Acara Perdata lazim disebut sebagai Eksepsi Prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan / perlawanan, karena gugatan / perlawanan dipandang cacat formil, tidak tepat pihak-pihaknya karena salah atau kurang dalam menentukan subyek gugatannya/perlawanannya yang berakibat gugatan / perlawanan kabur dan atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 136 HIR menyatakan tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, dengan demikian Majelis Hakim menilai selain eksepsi ketidakwenangan tersebut, eksepsi tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari persoalan dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan kurang pihak karena tidak menarik pihak Notaris/PPAT serta BPN menurut



Majelis Hakim eksepsi tersebut tidak beralasan, oleh karena gugatan dalam perkara ini adalah gugatan wanprestasi yang menuntut agar Tergugat mengembalikan uang pembayaran terhadap obyek jual beli kepada Penggugat oleh karena obyek jual beli tersebut ternyata masih bermasalah dengan pihak ketiga sehingga perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan, dengan demikian dalam perkara ini bukan merupakan sengketa kepemilikan yang harus melibatkan atau menarik Notaris/PPAT serta BPN sebagai pihak dalam gugatan perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas menurut Majelis Hakim bahwa eksepsi yang lainnya tersebut baru dapat dipertimbangkan dan diputus pada saat pemeriksaan pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan dan atau memberikan bukti kepemilikan yang sudah bersih dan bebas dari sengketa dengan pihak ketiga lainnya atas Objek tanah berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072, tanggal 27 Maret 2015 berikut addendum ke – 1 Akta No. 013, tanggal 10 September 2015 dan Addendum ke – 2 Akta No. 007, tanggal 1 November 2016, terhadap obyek jual beli berupa:

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3283/Kelurahan–Dinoyo, seluas 2.956M<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03725, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor:02166/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014.
2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3284/Kelurahan–Dinoyo, seluas 1.885M<sup>2</sup> (seribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03724, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor: 02167/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014.

*Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg*



Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya membantah dengan menyatakan bahwa dalam perkara *in casu* Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi karena dalam Akta Perjanjian Jual Beli beserta Addendum atas Akta Perjanjian Jual Beli tersebut yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tidak dijelaskan secara rinci dan jelas kapan batas waktu Tergugat harus menyelesaikan prestasinya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat sama sekali tidak melanggar isi perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-30 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Hendi Bowoputro, 2. Tanti Era Harystiana, 3. Heri Indra Saputra, ST.;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-31 dan saksi-saksi yaitu 1. Agus Prasmono, 2. Ali Ridho Al Mazhar;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 sampai dengan TT-31 dan saksi-saksi yaitu 1. Agus Prasmono, 2. Ali Ridho Al Mazhar;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat terdapat hubungan hukum jual beli atas obyek berupa:

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3283/Kelurahan–Dinoyo, seluas 2.956M<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03725, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor:02166/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014.
2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3284/Kelurahan–Dinoyo, seluas 1.885M<sup>2</sup> (seribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03724, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor: 02167/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 berupa fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat membuktikan bahwa benar Penggugat dalam perkara ini adalah suatu badan hukum dalam bentuk Perseroan Terbatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli No.072 tanggal 27 Maret 2015 membuktikan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas dua bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertifikat Hak Milik No.3284/Kelurahan Dinoyo;

Menimbang, bahwa obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini berdasarkan bukti surat P-6 dan P-7 adalah Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3283/Kelurahan–Dinoyo, seluas 2.956M<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03725, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor:02166/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014, dan sebidang tanah Hak Milik Nomor: 3284/Kelurahan–Dinoyo, seluas 1.885M<sup>2</sup> (seribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.06.05.05.03724, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor: 02167/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014, dan terhadap kedua obyek tersebut adalah benar kepemilikannya atas nama Tergugat yang diperoleh Tergugat dengan cara membeli melalui Lelang dan hal tersebut diperkuat dengan bukti T-1, T-2 dan T-3 berupa foto copy pengumuman lelang, Risalah Lelang dan pelunasan biaya lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan dengan tidak adanya bantahan dari Tergugat mengenai adanya kesepakatan jual beli tersebut maka menurut Majelis Hakim telah terbukti bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat terdapat hubungan ikatan jual beli atas obyek berupa 2 (bidang) tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.3283 dan No.3284 yang terletak di Kelurahan Dinoyo Kota Malang;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dalam setiap perjanjian terdapat adanya hubungan timbal balik antara kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam

*Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg*



perjanjian tersebut dan kedua belah pihak harus sama-sama melakukan kewajiban, dengan demikian apabila dalam sebuah perjanjian timbal balik ternyata salah satu pihak tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan, maka terjadi ketidak seimbangan yang merugikan pihak lawan yang gagal menerima prestasi tersebut, dalam keadaan tersebut seharusnya pihak yang telah melakukan wanprestasi juga tidak berhak mengharapkan menerima prestasi dari pihak lawan yang telah dirugikannya tersebut, apalagi kemudian melakukan upaya hukum untuk memaksakan kehendaknya tetap mendapatkan hak-haknya tersebut;

Menimbang, bahwa dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1238 KUHPerdata tersebut dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cidera janji, yaitu dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya dan dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi kreditur tetap juga tidak melaksanakannya kewajibannya kepada kreditur;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi oleh karena tidak beritikad baik untuk menyelesaikan dan memberikan bukti kepemilikan yang sudah bersih dan bebas dari sengketa dengan pihak ketiga atas obyek tanah yang menjadi obyek jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072 tanggal 27 Maret 2015 berikut addendum ke-1 Akta No.13 tanggal 10 September 2015 dan addendum ke-2 Akta No.007 tanggal 1 November 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-12 dan P-14 berupa foto copy addendum ke-1 Akta No.13 tanggal 10 September 2015 dan addendum ke-2 Akta No.007 tanggal 1 November 2016 membuktikan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli No.072 tanggal 27 Maret 2015 telah dilakukan addendum perjanjian



sebanyak dua kali oleh karena adanya permasalahan terhadap obyek jual beli dengan pihak ketiga, dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat bahwa obyek tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Malang berdasarkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Sdr. Meriyati sehingga obyek tersebut tidak lagi menjadi milik Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas dapat dibuktikan berdasarkan bukti surat Tergugat yaitu bukti T-7 berupa fotocopy Surat Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Malang, bukti T-8 berupa fotocopy Surat Pelaksanaan eksekusi pengosongan dan bukti T-9 berupa fotocopy berita acara pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap obyek jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar terdapat permasalahan antara Tergugat dengan pihak ketiga dalam hal ini dengan Sdr. Meriyati sehingga obyek jual beli dalam perkara ini telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Malang berdasarkan permohonan Meriyati dan obyek jual beli tersebut secara hukum telah beralih kepemilikannya menjadi milik Sdr. Meriyati;

Menimbang, bahwa permasalahan hukum selanjutnya yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah bagaimanakah perlindungan hukum bagi Penggugat selaku pembeli atas obyek tersebut sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 072 tanggal 27 Maret 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7/2012, di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
- Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke-VIII bahwa:

Pemegang Hak Tanggungan Beritikad Baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan, dalam transaksi jual beli, penjual pada dasarnya memiliki dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1474 KUHPerduta penjual mempunyai dua kewajiban kepada pembeli yaitu menyerahkan barangnya dan menanggung barang tersebut. Yang dimaksud dengan menanggung barang di jelaskan dalam Pasal 1491 KUHPerduta penanggungan untuk menjamin 2 (dua) hal yaitu, pertama : penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram, dan kedua : tidak ada cacat tersembunyi atas barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian, cacat tersembunyi dapat diartikan sebagai suatu cacat yang tidak diketahui pada saat transaksi jual beli dilaksanakan. Cacat tersembunyi merupakan suatu pelanggaran dalam KUHPerduta di karenakan penjual tidak melakukan penanggungan dan menyebabkan pembeli rugi apabila membelinya;

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg



Menimbang, bahwa terkait menanggung atau penanggungan, menurut R. Subekti dalam Aneka Perjanjian (hal. 19) menyatakan bahwa penjual diwajibkan menanggung cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, kemudian seandainya pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang;

Menimbang, bahwa secara spesifik, Pasal 1491 KUH Perdata mengatur tentang kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

1. penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; dan
2. tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai pembeli yang beritikad baik yang telah membeli obyek tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, dan obyek jual beli saat itu sudah atas nama Tergugat dan tidak dibebani dengan hak tanggungan atau menjadi sengketa dengan pihak lain, dengan demikian Penggugat sebagai pembeli bertitikad baik secara hukum harus dilindungi, sedangkan pihak Tergugat sebagai penjual atas obyek sengketa seharusnya dapat memberikan jaminan atau menanggung bahwa obyek jual beli dalam perkara ini dapat dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat sebagai pembeli dengan aman dan tenteram, yang faktanya bahwa obyek jual beli tersebut telah berpindah kepemilikannya dari tangan Tergugat kepada Sdr. Meriyati berdasarkan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malang;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya permasalahan tersebut diatas sehingga berdasarkan bukti surat P-25 berupa fotocopy pembatalan akta perjanjian jual beli, membuktikan bahwa Penggugat telah meminta kepada Tergugat agar perjanjian jual beli dibatalkan dan Penggugat meminta uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat agar dikembalikan kepada Penggugat, namun demikian atas permintaan Penggugat tersebut tidak ada tindak lanjut dari pihak Tergugat;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena obyek jual beli dalam perkara ini telah beralih kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal ini Sdr. Meriyati, maka Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik tidak dapat memperoleh haknya terhadap obyek jual beli dan Tergugat dalam perkara ini sebagai pihak penjual tidak dapat melaksanakan kewajibannya dalam memberikan penanggungan atau jaminan atas obyek yang diperjual belikan secara aman, sehingga menurut Majelis Hakim Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 3 yang meminta agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga haruslah ditolak karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 4 yang meminta menghukum Tergugat untuk membayar lunas dan seketika yaitu:

- Kerugian material yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 70.622.168.368,-(tujuh puluh milyar enam ratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah);
- Kerugian immaterial sebesar Rp. 87.134.085.000,- (delapan puluh tujuh milyar seratus tiga puluh empat juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan bahwa "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitor setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya";

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa suatu wanprestasi baru terjadi jika debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasinya, atau dengan kata lain wanprestasi terjadi jika debitor yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan yang memaksa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-16 sampai dengan bukti P-21 berupa fotocopy pengeluaran kas bank membuktikan bahwa Penggugat



telah membayar sebagian dari harga jual beli yang telah disepakati kepada Tergugat untuk pembelian dua (bidang) tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.3283 dan No.3284 yang terletak di Kelurahan Dinoyo Kota Malang, dengan jumlah Rp.28.500.000.000,00 (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti wanprestasi maka Tergugat harus dihukum untuk mengembalikan uang pembayaran obyek jual beli yang telah diterima oleh Tergugat sejumlah Rp.28.500.000.000,00 (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian materiil lainnya dari Penggugat sebagaimana bukti surat P-22 berupa biaya pra operasional proyek sejumlah Rp. 42.122.168.368,00- (empat puluh dua milyar seratus dua puluh dua juta seratus enam puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah) menurut pendapat Majelis Hakim haruslah ditolak oleh karena biaya pra operasional proyek milik Penggugat bukanlah merupakan tanggungjawab Tergugat karena tidak ada kaitannya dengan pihak Tergugat sebab hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah berkaitan dengan perjanjian jual beli atas obyek berupa tanah dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan pekerjaan proyek milik Penggugat, sehingga Tergugat tidak dapat dibebani untuk membayar ganti rugi terhadap biaya pra operasional tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi imateriil menurut Majelis Hakim juga harus ditolak oleh karena mengenai kerugian imateriil tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan ganti rugi sebagaimana petitum gugatan Penggugat pada angka 4 yang dapat dikabulkan adalah ganti rugi materiil sejumlah Rp.28.500.000.000,00 (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah) dan tuntutan ganti rugi lainnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa saksi-saksi- Penggugat yaitu 1. Hendi Bowoputro, 2. Tanti Era Harystiana, 3. Heri Indra Saputra, ST dipersidangan pada pokoknya menerangkan tentang adanya pekerjaan pra operasional proyek milik Penggugat yang mereka lakukan, namun demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa semua biaya pekerjaan pra operasional proyek Penggugat bukanlah menjadi tanggungjawab Tergugat, oleh karena biaya-biaya tersebut dikeluarkan oleh Penggugat tidak ada kaitannya dengan pihak Tergugat;



Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 5 yang meminta agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa haruslah ditolak, oleh karena terhadap penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang tidak dapat dihukum untuk membayar uang paksa;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 7 yang meminta agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, verzet ataupun banding, menurut Majelis Hakim haruslah ditolak oleh karena syarat untuk dijatuhkannya Putusan serta merta / Uitvoerbaar bij voorrad tidak terpenuhi sebagaimana diatur dalam pasal 191 ayat (1) Rbg/180 ayat (1) H.I.R, pasal 332 Rv, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorrad ) Dan Provisionil, serta Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Sera Merta (Uitvoerbaar bij voorrad ) Dan Provisionil;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Ketentuan Undang-Undang NO. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.
3. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas dan seketika kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp.28.500.000.000,00 (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah).
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.488.500,00 (dua juta empat ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Kamis tanggal 7 Desember 2023, oleh kami, Mohamad Indarto, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Arief Karyadi, S.H., M.Hum. dan Natalia Maharani, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 24 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 8 Desember 2023 disampaikan melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rosni, S.H.M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan tersebut.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arief Karyadi, S.H., M.Hum.

Mohamad Indarto, S.H., M.Hum.

Natalia Maharani, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Rosni, S.H., M.H.

#### Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp	85.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp.	24.500,00
4. PNPB	Rp.	40.000,00

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Meterai	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. Sumpah	Rp.	40.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.075.000,00
9. Panggilan	Rp.	1.174.000,00
Jumlah	Rp.	2.488.500,00

(dua juta empat ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus

rupiah).

**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)