



PUTUSAN
Nomor 174/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:

- 1. ADI SUCIPTO**, beralamat di Jl. Tirto Taruno VI/ 4 – A RT 002 RW 007, Kelurahan Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang;
- 2. DANI NURBIATI**, beralamat di Jl. Tirto Taruno VI/ 4 – A RT 002 RW 007, Kelurahan Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang;
- 3. ELISHA ADITHA MAYA**, beralamat di Bumi Asri Selatan, RT 003 RW 009, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DR. YAYAN RIYANTO, SH., MH.**, dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **LAW FIRM DR. YAYAN RIYANTO, SH. MH.** yang berkantor di Gedung Jaya Lt. 7 – A7A, Jl. MH. Thamrin No. 12, Menteng, Jakarta Pusat dan Jl. Brigjend Slamet Riadi No. 87, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan

- 1. ABDUL HAKAM., SH., M.SI**, beralamat di Jl. Nusa Indah Atas No. 14, Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, sebagai **Tergugat**;

Dan

- 2. Dr. Ir. SAMBARI HALIM RADIANTO, S.T., M.SI**, beralamat di Jl. Awikoen I No. 1, RT .001 RW 002 Kel. Gending Kec Kebomas, Kab. Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DWI YULIEANTO, S.H., S.Psi., M.H.**, dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2024, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Hal. 1 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 11 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 12 Juli 2024 dalam Register Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Mlg berikut perbaikan gugatan tanggal 18 Oktober 2024 mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Februari 2016 Penggugat I telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;
2. Bahwa atas obyek sengketa tersebut sejak dibeli oleh Penggugat I dan dikuasai oleh Penggugat I dan istrinya (Penggugat II), sampai dengan saat ini obyek sengketa tersebut ditempati oleh anak dari Penggugat I dan Penggugat II yaitu Penggugat III;
3. Bahwa Penggugat I merasa yakin ingin membeli obyek sengketa dari Tergugat karena Tergugat pada saat itu menunjukkan bukti kepemilikan atas obyek sengketa (sertipikat hak milik) yang dikuasai oleh Tergugat, sekalipun sertipikat hak milik tersebut masih atas nama Turut Tergugat dengan alasan belum dibalik nama oleh Tergugat;
4. Bahwa jual – beli terhadap obyek sengketa antara Penggugat I dengan Tergugat disepakati dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa dari harga jual – beli atas obyek sengketa antara Penggugat I dengan Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Penggugat I dan Tergugat I secara dibawah tangan sepakat akan dibayarkan dengan skema pembayaran sebagai berikut :

Harga jual – beli : Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Tenor : 60 bulan

Cicilan setiap bulan : Rp. 8.333.333,- (delapan juta tiga ratus tiga puluh ribu

tiga ratus tiga puluh tiga rupiah)

Hal. 2 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

Bunga : 1,3 % X Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah)

Sehingga total pembayaran cicilan setiap bulan sebesar Rp. 14.833.333,- (empat belas juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) yang kemudian jumlah tersebut dibulatkan oleh Penggugat I sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

6. Bahwa kemudian pada tanggal 7 Februari 2016 Penggugat I membayar sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat sebagai tanda jadi atas pembelian obyek sengketa, yang dibayarkan secara dibawah tangan berdasarkan kwitansi No. 001 tertanggal 7 Februari 2016 dari Adi Sucipto (Penggugat I) kepada Abdul Hakam (Tergugat);
7. Bahwa selanjutnya pada sekitar bulan Agustus 2016 Penggugat I membayar tambahan tanda jadi kepada Tergugat atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), yang dibayarkan dalam bentuk 1 unit kendaraan bermotor roda 4 Honda Civic;
8. Bahwa selanjutnya sejak bulan september 2016 Penggugat I mulai membayar cicilan atas pembelian obyek sengketa tersebut kepada Tergugat, dengan rincian sebagai berikut :
 - Bulan September 2016 – bulan Desember 2016 yang dibayarkan setiap bulannya oleh Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan total pembayaran sebesar Rp. 59.400.000,- (lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah)
 - Bulan Januari 2017 – bulan Desember 2017 yang dibayarkan setiap bulannya oleh Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan total pembayaran sebesar Rp. 178.200.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah)
 - Bulan Januari 2018 – bulan Desember 2018 yang dibayarkan setiap bulannya oleh Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan total pembayaran sebesar Rp. 178.200.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah)
 - Bulan Januari 2019 – bulan Agustus 2019 yang dibayarkan setiap bulannya oleh Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 14.850.000,-

Hal. 3 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

(empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan total pembayaran sebesar Rp. 118.800.000,- (seratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah);

9. Bahwa total keseluruhan pembayaran atas jual – beli obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat I sejak bulan Februari 2016 sampai dengan bulan Agustus 2019 adalah sebesar Rp. 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah);
10. Bahwa kemudian pada sekitar bulan September 2019 karena kondisi ekonomi dari Penggugat I yang sedang dalam keadaan terpuruk imbas adanya pandemi covid-19, Penggugat I meminta kelonggaran waktu beberapa bulan kedepan agar bisa melanjutkan pembayaran cicilan atas jual – beli obyek sengketa kepada Tergugat;
11. Bahwa kemudian pada sekitar awal tahun 2020 setelah kondisi ekonomi Penggugat I berangsur membaik, Penggugat I menghubungi Tergugat dan menyampaikan ingin melunasi sisa cicilan atas pembelian obyek sengketa agar atas jual – beli tersebut bisa dilanjutkan dengan proses pembuatan Akta Jual – Beli di Notaris, namun setelah penyampaian tersebut Tergugat sangat sulit untuk dihubungi kembali sampai dengan saat ini;
12. Bahwa total kewajiban pembayaran kekurangan cicilan atas jual – beli obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 173.399.980,- (seratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah)
13. Bahwa antara Penggugat I dan Tergugat telah terjadi perikatan Jual – beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu (obyek sengketa);
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata menentukan “*Tiap – tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*”;
15. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1239 KUHPerdata menentukan, bahwa “*Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya*”;

Hal. 4 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

16. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April tahun 1978 memutuskan “*Sahnya jual beli tanah tidak harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebagai alat bukti. Dengan demikian jual beli tersebut tetap sah. Hak atas tanah tersebut berpindah dari penjual kepada pembeli, jika memenuhi syarat material*”;
17. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu (obyek sengketa), dan telah menerima total pembayaran dari Penggugat I sebesar Rp. 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) namun tidak bisa melanjutkan jual – beli tersebut dengan proses pembuatan Akta Jual – Beli di Notaris adalah perbuatan wanprestasi;
18. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat I, maka dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
19. Bahwa atas perbuatan Tergugat, Penggugat I mengalami kerugian yang sangat besar yaitu :
- **Kerugian Materiil** : Penggugat I telah melakukan pembayaran sebesar 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, namun tidak dapat memanfaatkan dan menikmati sebagai pemilik yang sah atas obyek tersebut;
 - **Kerugian Imateriil** : Yaitu kerugian karena masalah yang di hadapi Penggugat I tidak selesai – selesai dan membuat pikiran tidak tenang untuk itu Penggugat minta kerugian kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
20. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memiliki itikad baik yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat I dan untuk menjamin terpenuhinya gugatan Para Penggugat, maka sangat relevan apabila Para Penggugat mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap :

Hal. 5 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 unit rumah milik Tergugat yang terletak di Jl. Nusa Indah Atas No. 14, Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;

21. Bahwa Turut Tergugat dimasukan dalam perkara ini karena Sertipikat Hak Milik (SHM) atas obyek sengketa masih tercatat atas nama Turut Tergugat;

22. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar dihukum atau membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat I sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

23. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada fakta – fakta dan bukti – bukti yang sah menurut hukum, maka tidak berlebihan apabila Pengadilan Negeri Malang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding, maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij vooraad*);

Bahwa dengan dalil-dalil di atas kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual – beli antara Penggugat I dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, dan telah menerima total pembayaran dari Penggugat I sebesar Rp. 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) namun tidak bisa melanjutkan jual – beli tersebut dengan proses pembuatan Akta Jual – Beli di Notaris adalah perbuatan wanprestasi.
4. Menghukum Penggugat I untuk melunasi sisa cicilan kepada Tergugat atas pembelian terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang,

Hal. 6 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, yaitu sebesar Rp. 173.399.980,- (seratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah).

5. Menghukum Penggugat I dan Tergugat untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual – beli di hadapan Notaris terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu.
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat atau siapa saja yang menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, untuk diserahkan kepada Para Penggugat dan apabila perlu dengan bantuan penegak hukum.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil yang dialami Penggugat I sebesar Rp. 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah).
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil kepada Penggugat I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Malang untuk menjamin Tergugat membayarkan kerugian kepada Penggugat I, terhadap :
1 unit rumah milik Tergugat yang terletak di Jl. Nusa Indah Atas No. 14, Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari untuk keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini kepada Penggugat I secara tunai dan seketika.
11. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan.
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi.
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau ;

Hal. 7 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Mlg



Apabila Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, mohon putusan yang adil berdasarkan hukum dan sesuai dengan maksud gugatan ini.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak hadir maupun menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karena itu Pengadilan berpendapat Tergugat telah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan dan Sidang pemeriksaan perkara ini dilangsungkan dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat dipersidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 20016 tentang Mediasi diantara para pihak, yaitu dengan menunjuk Mediator Safruddin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, namun berdasarkan laporan Mediator tersebut pada tanggal 15 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan Gugatan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat, atas sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo;
2. Bahwa terhadap Gugatan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli antara TERGUGAT sebagai Penjual dengan PENGGUGAT I sebagai Pembeli, TURUT TERGUGAT mencoba menelaah dan mendefinisikan kembali teori-teori Perjanjian Jual Beli sebagaimana ternyata dalam KUH Perdata adalah merupakan bagian Buku III, Perikatan, khususnya Pasal 1320 KUH Perdata yang menetapkan syarat-syarat sahnya perikatan terdiri dari:
 - a. Syarat Subyektif, yakni:
 - i. Adanya kesepakatan antara para pihak;
 - ii. Adanya kecakapan untuk membuat perikatan;

Hal. 8 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Syarat Obyektif, yakni:
 - i. Suatu hal tertentu;
 - ii. Sebab yang halal;
3. Bahwa terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, secara Nyata dan Terang dapat diketahui bahwa Obyek Jual Beli bukanlah yang dimaksud sebagai syarat obyektif, dalam perjanjian jual beli antara TERGUGAT sebagai Penjual dengan PENGUGAT I sebagai Pembeli, karena syarat Obyektif (suatu hal tertentu) bukan merupakan hak kepemilikan dari TERGUGAT (penjual) salah satu pihak dari para pihak dalam perjanjian jual beli, atau singkat kata syarat obyektif perjanjian jual beli dimaksud tidak terpenuhi;
4. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat obyektif perjanjian jual beli (antara TERGUGAT sebagai Penjual dengan PENGUGAT I sebagai Pembeli) dimaksud membawa konsekuensi hukum dan dapat dinyatakan perjanjian jual beli dalam perkara a quo antara TERGUGAT sebagai Penjual dengan PENGUGAT I sebagai Pembeli adalah Batal Demi Hukum;
5. Bahwa akibat hukum dari Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Batal Demi Hukum membawa konsekuensi perjanjian jual beli yang didalilkan Para PENGUGAT dianggap Tidak Pernah Ada, dan karena Tidak Pernah Ada, maka Dalil Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli juga dinyatakan Tidak Bisa Dilakukan bagi yang menyebut dirinya Para Pihak dalam Perjanjian atau Perikatan a quo;
6. Bahwa beberapa fakta hukum yang telah disampaikan diatas tentang adanya Wanprestasi yang oleh Para PENGUGAT didalilkan telah dilakukan oleh/dari TERGUGAT kepada PENGUGAT I Tidaklah Pernah Ada karena Perjanjian Jual Beli yang terjadi antara TERGUGAT sebagai Penjual dengan PENGUGAT I sebagai Pembeli adalah Batal Demi Hukum, sehingga gugatan a quo Para PENGUGAT sudah seharusnya DITOLAK untuk seluruhnya setidak-tidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima; satu dan lainnya karena gugatan Para PENGUGAT tidak memiliki landasan hukum dan dapat dinyatakan sebagai Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa mencermati Surat Gugatan Wanpretasi dalam Perkara Nomor: 174/Pdt.G/ 2024/PN.Mlg, yang sekarang ini disidangkan, maka kami Pihak

Hal. 9 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

Turut TERGUGAT menolak tegas (*expressis verbis*) menyatakan bahwa gugatan Para PENGGUGAT adalah Gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum yang benar sehingga secara yuridis sudah seharusnya Ditolak untuk seluruhnya; oleh karena:

1. Bahwa Para PENGGUGAT mendalilkan Gugatan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli dengan TERGUGAT, atas sebidang tanah dan bangunan dari TERGUGAT yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo;
2. Bahwa memperhatikan Perjanjian Jual Beli atas obyek Tanah dan Bangunan sebagaimana ternyata merupakan benda tidak bergerak yang secara khusus ditetapkan proses/mechanisme jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, syarat-syarat jual beli atas tanah terdiri atas 2 (dua) syarat, yakni syarat materiil dan syarat formil;

a. Syarat Materiil:

- Subyek hukum Penjual adalah pihak yang berhak dan berwenang atas tanah serta tercantum dalam bukti hak atas tanah;
- Subyek hukum Pembeli adalah WNI dan Badan Hukum tertentu yang bisa memiliki hak atas tanah;
- Obyek Tanah yang dimaksudkan boleh untuk diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa;

Bilamana syarat materiil telah terpenuhi, maka dapat dilanjutkan dengan syarat formil jual beli tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b. Syarat Formil: dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, dalam Rumusan Kamar Perdata, Pembeli yang memiliki ITIKAD BAIK dalam Jual Beli Tanah, harus melakukan/ mengikuti prosedur:

- Jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah obyek tanah tersebut, dengan diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB) antara Penjual dan Pembeli terkait obyek jual beli Tanah;
- Mengedepankan prinsip kehati-hatian dengan meneliti dan memeriksa obyek tanah yang diperjualbelikan, antara lain:

Hal. 10 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

- i. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikan;
 - ii. Tanah/obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita, atau dalam status jaminan (hak tanggungan);
 - iii. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah dengan pemegang sertifikat;
3. Bahwa dengan memperhatikan syarat-syarat jual beli tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka proses jual beli tanah (rumah dan bangunan) obyek sengketa yang telah dilakukan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT I adalah tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, mengingat syarat materiil jual beli tanah adalah tidak terpenuhi, yakni TERGUGAT sebagai Penjual bukanlah subyek hukum yang berhak dan berwenang atas obyek sengketa yang dibuktikan dengan identitas TERGUGAT bukanlah subyek hukum yang tercantum dalam sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah;
4. Bahwa demikian halnya terkait syarat formil dalam jual beli tanah (obyek sengketa) sebagaimana dimaksud dalam angka 2 (dua) huruf (b) diatas, PENGGUGAT I sebagai Pembeli secara NYATA dan TERANG patut diduga TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK dalam proses jual beli tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang telah dilakukan dengan TERGUGAT (penjual), mengingat TERGUGAT sebagai Penjual bukan merupakan subyek hukum yang berhak/memiliki hak atas tanah, atau setidaknya menggunakan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pemeriksaan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) terlebih dahulu sebelum melakukan jual beli tanah dan bangunan (obyek sengketa);
5. Bahwa dengan memperhatikan proses jual obyek sengketa yang tidak memenuhi syarat-syarat jual beli tanah sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berikut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, dalam Rumusan Kamar Perdata, menerangkan bahwa PENGGUGAT I sebagai Pembeli yang

Hal. 11 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

TIDAK memiliki ITIKAD BAIK dalam Jual Beli Tanah; adalah NYATA dan TERANG baik secara materiil dan secara formil, jual beli obyek sengketa dapat dinyatakan sebagai JUAL BELI YANG TIDAK SAH, dan BATAL demi HUKUM;

6. Bahwa dikarenakan jual beli antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT I atas obyek sengketa adalah TIDAK SAH, maka tindakan/perbuatan PENGGUGAT I memerintahkan PENGGUGAT III menempati obyek tanah dan bangunan tidak memiliki landasan hukum yang benar dan memadai karena PENGGUGAT I, tidak memiliki hak dan kewenangan menguasai obyek sengketa terlebih memerintahkan PENGGUGAT III adalah tidak mempunyai landasan hukum yang benar dan memadai; oleh karena itu sudah seharusnya Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Para PENGGUGAT sudah sepatutnya DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA, sebagai Tidak Berdasarkan Hukum

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka TURUT TERGUGAT mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang YTH. memutuskan perkara ini pada waktunya sebagai berikut:

MEMUTUSKAN:

PRIMAIR:

- I. DALAM EKSEPSI
 1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TURUT TERGUGAT sebagai Benar beralasan hukum;
- II. DALAM POKOK PERKARA
 1. Menolak gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya, setidaknya dinyatakan Tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Para PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

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

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

1. Fotocokopi dari fotocopi Kwintansi Pembayaran No. 001 tertanggal 7-02-2016, diberi tanda P-1;
2. Fotocokopi dari fotocopi, Rincian Jual Beli Rumah Malang diberi tanda P.2;

Hal. 12 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 22 Agustus 2016, diberi tanda P-3;
4. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 26 September 2016, diberi tanda P-4;
5. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 19 Oktober 2016, diberi tanda P-5;
6. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 22 Desember 2016, diberi tanda P-6;
7. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 20 Januari 2017, diberi tanda P-7;
8. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 20 April 2017, diberi tanda P-8;
9. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 22 Mei 2017, diberi tanda P-9;
10. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 30 Juni 2017, diberi tanda P-10;
11. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 22 September 2017, diberi tanda P-11;
12. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 26 Maret 2018, diberi tanda P-12;
13. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 21 Mei 2018, diberi tanda P-13;
14. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 25 Mei 2018, diberi tanda P-14;
15. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 06 Juli 2018, diberi tanda P-15;
16. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 24 Juli 2018, diberi tanda P-16;
17. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 20 Agustus 2018, diberi tanda P-17;
18. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 15 Oktober 2018, diberi tanda P-18;
19. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 29 Oktober 2018, diberi tanda P-19;
20. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 7 Desember 2018, diberi tanda P-20;

Hal. 13 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

21. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 18 Desember 2018, diberi tanda P-21;
22. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 4 Februari 2019, diberi tanda P-22;
23. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 4 Maret 2019, diberi tanda P-23;
24. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 20 Maret 2019, diberi tanda P-24;
25. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 22 April 2019, diberi tanda P-25;
26. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 3 Juni 2019 diberi tanda P-26;
27. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 11 Juni 2019, diberi tanda P-27;
28. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 21 Juni 2019, diberi tanda P-28;
29. Fotocokopi sesuai asli, Mutasi Rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (Penggugat II) tertanggal 20 Agustus 2019, diberi tanda P-29;
30. Fotocokopi dari fotokopi, *Printout* foto pertemuan antara Penggugat I dan Tergugat pada tanggal 6 Februari 2025, diberi tanda P-30;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti yang diberi tanda bukti P-1, P-2, dan P-30, tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, pihak Turut Tergugat telah mengajukan bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli, Salinan Akta Jual Beli No. 253/XI/2007 tanggal 16 Nopember 2007, yang dibuat dihadapan Agus Sasmito, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Batu, diberi tanda TT-1 ;
2. Fotokopi sesuai asli, Sertifikat Hak Milik No. 313/Desa Dadaprejo, Kec. Junrejo, Kota Batu tertulis atas nama Ir. H. SAMBARI HALIM RADIANTO, diberi tanda TT-2 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Penggugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi di persidangan meskipun telah diberikan waktu oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa terhadap obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 17 Januari 2025;

Hal. 14 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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 Penggugat, dan Turut Tergugat, telah mengajukan kesimpulan tanggal 04 Maret 2025;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang bahwa Turut Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) dikarenakan terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, secara nyata dan terang dapat diketahui bahwa Obyek Jual Beli bukanlah yang dimaksud sebagai syarat obyektif, dalam perjanjian jual beli antara Tergugat sebagai Penjual dengan Penggugat I sebagai Pembeli, karena syarat Obyektif (suatu hal tertentu) bukan merupakan hak kepemilikan dari Tergugat (penjual) salah satu pihak dari para pihak dalam perjanjian jual beli, atau singkat kata syarat obyektif perjanjian jual beli dimaksud tidak terpenuhi. Bahwa oleh karena syarat obyektif dalam jual beli tersebut tidak terpenuhi, maka membawa konsekuensi hukum dan dapat dinyatakan perjanjian jual beli dalam perkara *a quo* antara Tergugat sebagai Penjual dengan Penggugat I sebagai Pembeli adalah Batal Demi Hukum sehingga gugatan *a quo* Para Penggugat sudah seharusnya Ditolak untuk seluruhnya setidaknya-didaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima; satu dan lainnya karena gugatan Para Penggugat tidak memiliki landasan hukum dan dapat dinyatakan sebagai Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang bahwa Penggugat dalam repliknya mendalilkan Gugatan Para Penggugat sudah sangat jelas dalam menyampaikan gugatannya mengenai Wanprestasi dari Tergugat atas jual beli sebuah rumah yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu yang sejak jual beli dilakukan rumah tersebut telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat I dan saat itu tidak ada yang

Hal. 15 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

keberatan sehingga Penggugat I yakin apabila jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I adalah benar dan Tergugat juga menunjukkan sertifikat rumah tersebut, namun karena pada saat itu proses jual beli dilakukan dengan sistem pembayaran secara cicil/bertahap dan belum lunas maka belum dibuatkan Akta Jual Beli secara notariil. Bahwa selain itu Turut Tergugat juga bukan merupakan pihak langsung dalam gugatan ini karena mengenai Wanprestasi yang dimaksud Para Penggugat dalam gugatan ini adalah antara Para Penggugat dan Tergugat. Turut Tergugat dimasukan sebagai pihak karena baru diketahui belakangan ini apabila Sertipikat Hak Milik (SHM) atas objek sengketa saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat setelah Penggugat hampir membayar lunas atas jual – beli objek sengketa, sehingga oleh karena itu seharusnya Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan majelis hakim karena Turut Tergugat tidak melakukan sesuatu (perbuatan) dan bukan pihak yang berkepentingan secara langsung;

Menimbang bahwa terkait eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat telah secara jelas dan cermat menguraikan baik dalam posita maupun petitumnya, yaitu terkait jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu (obyek sengketa) namun tidak bisa melanjutkan jual – beli tersebut dengan proses pembuatan Akta Jual – Beli di Notaris;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, terhadap eksepsi Turut Tergugat terkait gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah bahwa pada Februari 2016 Penggugat I membeli dari Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu (obyek sengketa), dengan kesepakatan harga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana rincian jual beli rumah (*vide **Bukti P-2***) dan telah menerima total pembayaran dari Penggugat I sebesar Rp716.600.000,00 (tujuh

Hal. 16 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) namun tidak bisa melanjutkan jual – beli tersebut dengan proses pembuatan Akta Jual – Beli di Notaris adalah perbuatan wanprestasi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah bahwa Penggugat I sebagai Pembeli secara nyata dan terang patut diduga tidak memiliki itikad baik dalam proses jual beli tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang telah dilakukan dengan Tergugat (penjual), mengingat Tergugat sebagai Penjual bukan merupakan subyek hukum yang berhak/memiliki hak atas tanah, atau setidaknya menggunakan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pemeriksaan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) terlebih dahulu sebelum melakukan jual beli tanah dan bangunan (obyek sengketa), sehingga Penggugat I sebagai pembeli yang tidak memiliki itikad baik dalam Jual Beli Tanah adalah nyata dan terang baik secara materiil dan secara formil, jual beli obyek sengketa dapat dinyatakan sebagai jual beli yang tidak sah, dan batal demi hukum. Bahwa oleh karena itu, tindakan/perbuatan Penggugat I memerintahkan Penggugat III menempati obyek tanah dan bangunan tidak memiliki landasan hukum yang benar dan memadai karena Penggugat I, tidak memiliki hak dan kewenangan menguasai obyek sengketa terlebih memerintahkan Penggugat III adalah tidak mempunyai landasan hukum yang benar dan memadai, oleh karena itu sudah seharusnya Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau tidak dapat diterima, sebagai tidak berdasarkan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-14 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan sangkalannya Turut Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1, dan TT-2;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan baik dari Penggugat, dan Turut Tergugat, namun terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*Vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 7 Maret 2025 dapat disimpulkan bahwa adalah benar yang menjadi sengketa antara Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat adalah sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 313/Desa

Hal. 17 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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)



Dadaprejo, Kec. Junrejo, Kota Batu tertulis atas nama Ir. H. Sambari Halim Radianto (Turut Tergugat) yang saat ini dikuasai dan dihuni oleh Penggugat III;

Menimbang bahwa dari dalil gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan jawaban dari Turut Tergugat menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* dan harus dibuktikan adalah :

- Apakah perbuatan Tergugat yang tidak bisa melanjutkan jual – beli tersebut dengan proses pembuatan Akta Jual Beli di Notaris meskipun telah menerima pembayaran pembelian obyek sengketa merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat?

Menimbang bahwa dalam persidangan Tergugat tidak mengajukan jawaban baik secara lisan maupun tertulis, sehingga dalil-dalil gugatan Para Penggugat dianggap terbukti (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 8 K/SIP/1964, tanggal 9 Juni 1964), namun Majelis Hakim berpendapat berpedoman pada asas kehati-hatian, maka tetap memeriksa dalil-dalil gugatan dan bukti-bukti baik bukti surat dan bukti saksi yang diajukan para pihak;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, Sertifikat Hak Milik No. 313/Desa Dadaprejo, Kec. Junrejo, Kota Batu dengan kesepakatan harga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) (*vide* **Bukti P-2**) yang seluruhnya telah dibayar oleh Penggugat I kepada Tergugat (*vide* **Bukti P-3** sampai dengan **Bukti P-29**). Bahwa namun demikian sampai dengan saat ini Tergugat tidak kunjung menyelesaikan kewajibannya untuk menghadap Pejabat PPAT bersama dengan Para Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli;

Menimbang bahwa Turut Tergugat mendalilkan dalam jawabannya yang menyatakan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat adalah batal demi hukum karena dengan memperhatikan syarat-syarat jual beli tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka proses jual beli tanah (rumah dan bangunan) obyek sengketa yang telah dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat I adalah tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, mengingat syarat materiil jual beli tanah adalah tidak terpenuhi, yakni Tergugat sebagai Penjual bukanlah subyek hukum yang berhak dan berwenang atas obyek sengketa yang dibuktikan dengan identitas Tergugat bukanlah subyek hukum yang tercantum dalam sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 313/Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dadaprejo, Kec. Junrejo, Kota Batu tertulis atas nama Ir. H. Sambari Halim Radianto (*vide* **Bukti TT-2**);

Menimbang bahwa mengenai peralihan hak atas tanah yang mana mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa “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;”

Menimbang bahwa Jual Beli tanah menurut Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menganut asas terang dan tunai, “tunai” artinya yaitu jual beli dibuktikan dengan adanya akta otentik disertai adanya suatu pembayaran kontan, sedangkan “terang” berarti jual beli tersebut dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 yang mengatur Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPdata 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, yaitu:
 - Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau
 - Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
 - Pembelian terhadap Tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu: Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat); Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain:

Hal. 19 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menja di objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, at au
- Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak ta nggungan, atau
- Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari B PN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemeg ang sertifikat;

Menimbang bahwa dalam persidangan didapatkan fakta Penggugat I telah membeli dari Tergugat sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, Kec. Junrejo, Kota Batu, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Gambar Situasi 5013/1995 Tanggal 5 Oktober 1995, luas 188 Meter Persegi atas nama Ir. H. Sambari Halim Radianto (Turut Tergugat) dengan kesepakatan harga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana rincian jual beli yang dibuat antara Penggugat I dan Tergugat (*vide* **Bukti P-2**) yang telah dibayar seluruhnya oleh Penggugat I. Bahwa saat ini obyek sengketa dihuni oleh Penggugat III selaku anak dari Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, salah satu kriteria pembeli bertikad baik adalah dilakukan melalui tata cara/prosedur yang sah, yaitu jual beli dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa fakta dalam persidangan ternyata jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan dan surat di bawah tangan sebagaimana rincian jual beli rumah malang (*vide* **Bukti P-2**);

Menimbang bahwa kriteria pembeli bertikad baik yang kedua adalah melakukan jual beli dengan asas kehati-hatian, salah satunya meneliti pihak penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya. Bahwa dalam persidangan didapatkan fakta bahwa legalitas atas obyek sengketa yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, Kec. Junrejo, Kota Batu, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Gambar Situasi 5013/1995 Tanggal 5 Oktober 1995, luas 188 Meter Persegi adalah atas nama Ir. H. Sambari Halim Radianto (Turut Tergugat), meskipun saat ini obyek sengketa secara fisik dikuasai oleh Penggugat. Bahwa dalam persidangan baik

Hal. 20 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/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

pihak Para Penggugat dan Tergugat tidak dapat membantah keabsahan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Gambar Situasi 5013/1995 Tanggal 5 Oktober 1995, luas 188 Meter Persegi, sehingga Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum *Juncto* Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.466.600,00 (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Kamis tanggal 27 Maret 2025 oleh kami, Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Muslih Harsono, S.H., M.H dan Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, dihadiri oleh Rosni, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Hal. 21 dari 22 hal. Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Mlg



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

Kun Triharyanto Wibowo, S.H.,

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

Panitera Pengganti,

Rosni, S.H.

Perincian biaya :

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp 30.000,00 |
| 2. ATK | : Rp 100.000,00 |
| 3. Biaya Penggandaan | : Rp 19.600,00 |
| 4. PNB | : Rp 40.000,00 |
| 5. Materai | : Rp 10.000,00 |
| 6. Redaksi | : Rp 10.000,00 |
| 7. Pemeriksaan Setempat | : Rp 1.150.000,00 |
| 8. Panggilan | : Rp 107.000,00 |
| Jumlah | : Rp 1.466.600,00 |
- (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah).