



**PUTUSAN**  
**Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA**  
**ESA**

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

1. **Indah Sri Widoretnowati**, tempat/tanggal lahir : Blitar, 11 Juli 1965, jenis kelamin : Perempuan, WNI, bertempat tinggal di Jl. Panglima Sudirman No. 81, RT.001/RW.004, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Agama: Islam, pekerjaan: wiraswasta, sebagai .....  
**Penggugat I;**

2. **Hario Aji Prakoso**, tempat/tanggal lahir : Malang, 6 Juni 1998, jenis kelamin : laki-laki, WNI, bertempat tinggal di Jl. Panglima Sudirman No. 81 Rt.001/RW.004 Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Agama : Islam, pekerjaan : pelajar/mahasiswa, sebagai .....  
**Penggugat II;**

3. **Dhimas Aji Suryakusuma**, tempat/tanggal lahir : Malang, 20 November 2000, jenis kelamin : laki-laki, WNI, bertempat tinggal di Jl. Panglima Sudirman No. 81, RT.001/RW.004, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Agama : Islam, pekerjaan Jawa Timur, ..... sebagai **Penggugat III;**

Dalam hal ini ketiganya memilih domisi hukum dan memberikan kuasa kepada : Didik Lestariyono, S.H., M.H., dan Imam Syafi'i, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat **DIDIK LESTARIYONO AND ASSOCIATES**, yang berkantor di Perum. Permata Jingga, Jln. Raya Permata Jingga, Blok Palem, Kav. 58, No. 44, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Desember 2023, yang telah didaftarkan di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang Nomor :  
51/PH/I/2024, tanggal 5 Desember 2023.

Selanjutnya disebut ..... Para Penggugat;

Lawan:

- 1. Sung Prapto Mulyono**, tempat/tanggal lahir : Malang, 04 Oktober 1970, jenis kelamin : laki-laki, WNI, bertempat tinggal di Jl. Pasar Besar 51 RT.01/ RW.003, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Agama : Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PUDJIONO, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Arumdalu Nomor 22, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 260/PH/III/2024, tanggal 07 Maret 2024, sebagai ..... **Tergugat I;**
- 2. Sunu Lenggono**, alamat : tidak diketahui, jenis kelamin : laki-laki, WNI, Agama : Islam, ..... sebagai **Tergugat II;**
- 3. Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (ppat) Diana Istislam, S.H.,M.Kn**, tempat kedudukan Jl. Kaliurang No.37A, Lowokwaru, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PUDJIONO, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Arumdalu Nomor 22, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 190/PH/II/2024, tanggal 20 Februari 2024, sebagai ..... **Tergugat III;**
- 4. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Malang**, tempat kedudukan Jl. Danau Jonge I No. 1 Madyopuro, Kec. Kedungkandang, Kota Malang, sebagai ..... **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/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)



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 13 Desember 2023 dalam Register Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 nomor : 00948 / Klojen / 2016 seluas 1.053 m2 atas nama Alm. Gatut Dwija Sadhana (suami dari Penggugat I) di atasnya berdiri bangunan hotel yang terletak di Jl. Panglima Sudirman 81, RT. 001 RW. 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : SHM No.153
- Sebelah Timur : Jalan Panglima Sudirman
- Sebelah Selatan : SHM No.64
- Sebelah Barat : SHM No.84 dan SHM No.293

yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa berdasarkan telah terjadinya pewarisan sebagaimana yang termasuk dalam pasal 830 KUHPerdara yang menyatakan Pewarisan hanya terjadi karena kematian;

2. Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris yang SAH dari Almarhum Gatut Dwija Sadhana sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 593/48/35.73.02.1001/2015 tertanggal 22 September 2015 yang diregister oleh Lurah Klojen dan Camat Klojen nomor 251/Aw/35.73.02/2015 tertanggal 22 September 2015. Dalam Surat Pernyataan Ahli Waris menjelaskan kedudukan Ahli Waris sebagai berikut :

- a. Penggugat I merupakan Istri dari Almarhum Gatut Dwija Sadhana;
- b. Penggugat II merupakan Anak Pertama dari Almarhum Gatut Dwija Sadhana;
- c. Penggugat III merupakan Anak Kedua dari Almarhum Gatut Dwija Sadhana.



3. Bahwa sekitar tahun 2019 karena melihat kondisi hotel sudah mengalami banyak kebocoran, kerusakan, dan minimnya fasilitas yang menunjang sebagai tempat penginapan atau sudah tidak layak. Akhirnya Para Penggugat berinisiatif untuk merenovasi bangunan hotel atau obyek sengketa, namun Para Penggugat tidak memiliki cukup finansial untuk merenovasi secara menyeluruh. Kemudian Para Penggugat bersepakat untuk mencari pinjaman uang atau akan berhutang yang diperkirakan sekitar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dengan jaminan SHM No.195 seluas 1.053 m2 atas nama Alm. Gatut Dwija Sadhana;
4. Bahwa setelah Para Penggugat sepakat untuk merenovasi, Penggugat I bercerita permasalahan hotelnya kepada Tergugat II yang merupakan teman atau sahabat SMP – SMA Penggugat I. Kemudian Tergugat II ingin memberikan penawaran untuk membantu Penggugat I agar bisa dicarikan pinjaman uang senilai Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah). Karena Penggugat I merasa bahwa Tergugat II teman baik dan teman lamanya, akhirnya Penggugat I menerima bantuan dari Tergugat II;
5. Bahwa selang beberapa waktu, Tergugat II mengenalkan Tergugat I dan Tergugat I memenuhi kebutuhan dana Para Penggugat untuk merenovasi hotel. Akhirnya Tergugat I dan Tergugat II menawarkan pembuatan perjanjian hutang piutang secara notariil dihadapan Tergugat III dan Penggugat I menyepakatinya;
6. Bahwa pada tanggal 19 Juli 2019 dihadapan Tergugat III para pihak yakni Para Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II telah disiapkan dokumen-dokumen hukum yang Para Penggugat tidak tahu isinya, kemudian Tergugat II memberitahu dan menginformasikan kepada Para Penggugat bahwa dokumen-dokumen hukum yang disiapkan adalah sebagai berikut :
  - a. Perjanjian perikatan hutang piutang yang menjelaskan dihadapan Para Penggugat bahwa harus adanya perikatan terlebih dahulu sebelum adanya perjanjian hutang piutang;
  - b. Perjanjian Hutang Piutang senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) antara Penggugat I dan Tergugat I;
  - c. Surat Kuasa Balik Nama dari Para Penggugat kepada Tergugat II yang akan digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah dari Alm. Gatut Dwija Sadhana kepada Penggugat I.



Para Penggugat yang merupakan seorang awam hukum dengan penuh kepercayaan terhadap penjelasan Tergugat II, karena Tergugat II mengaku bahwa dirinya seorang Advokat yang tahu hukum;

7. Bahwa Tergugat III membacakan perjanjian / dokumen sebagaimana dalam posita nomor 6 huruf a, b, dan c dengan tidak secara lengkap kemudian dihadapan Tergugat III Para Penggugat menandatangani surat-surat sebagaimana dalam sebagaimana dalam posita 6 huruf a, b, dan c tersebut, dan kemudian pada tanggal 20 Juli 2019 sebagai tindak lanjut perjanjian hutang piutang, Tergugat I mentransfer atau pemindahan dana senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) sebagai bentuk piutang dari rekening 0115369828 (atas nama Tergugat I ke rekening Bank Central Asia No. Rekening 4390306119 atas nama Penggugat I sebagai uang hutang Penggugat I kepada Tergugat I;
8. Bahwa teregister pada tanggal 20 Juni 2022, Para Penggugat digugat oleh Tergugat I di Pengadilan Negeri Kota Malang dengan nomor perkara 187/Pdt.G/2022/PN Mlg yang dalam isi gugatannya pada intinya Para Penggugat dituduh melakukan Perbuatan Melawan Hukum **karena tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa**. Betapa kagetnya Para Penggugat melihat isi gugatan tersebut dengan munculnya akta-akta sebagai berikut:
  - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019;
  - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019;
  - c. Akta Pejanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019;
  - d. Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020;akta-akta tersebut sudah ditandatangani oleh Para Penggugat tanpa sepengetahuan dan tanpa kesadaran Para Penggugat;
9. Bahwa Para Penggugat sama sekali merasa tidak pernah menandatangani Akta-Akta sebagaimana dalam posita nomor 8. Para Penggugat hanya menandatangani Akta **Perjanjian perikatan hutang piutang, Perjanjian Hutang Piutang senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) antara Penggugat I dan Tergugat I, dan Surat Kuasa Balik Nama;**
10. Bahwa dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020 dan Akta-Akta lainnya yang tidak pernah ditandatangani oleh Para Penggugat terdapat beberapa Kejanggalaan diantaranya sebagai berikut:



10.1. Bahwa dalam AJB tertulis jual-beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 195 seluas 1.053 m<sup>2</sup> senilai **Rp6.000.000.000,- (Enam Miliar Rupiah)**, janggalnya nilai jual tanah seluas 1.053 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang terletak di Jl. Panglima Sudirman 81, RT. 001 RW. 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur yang **letaknya berada di letak yang strategis (pinggir jalan Provinsi), sehingga tidak masuk akal atau bukan harga jual tanah pada umumnya**, Berdasarkan perhitungan Para Penggugat bersama konsultan appraisal, nilai jual beli tanah dan bangunan *a quo* adalah sekitar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) hingga Rp40.000.000.000 (empat puluh miliar rupiah);

Menurut hukum sebuah barang dijual atau dibeli dibawah harga pasar, maka barang tersebut patut diduga berasal dari tindak pidana **“Barang yang dibeli dengan harga yang tidak sesuai harga pasar patut diduga bahwa bahwa barang tersebut diperoleh dari kejahatan”** (Putusan Mahkamah Agung Republik Republik Indonesia Nomor : 2/Yur/Pid/2018). Artinya AJB tersebut dibeli dengan cara yang melawan hukum

10.2. Bahwa **Para Penggugat tidak pernah mendapatkan atau menerima uang senilai Rp6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah)** sebagaimana yang tertera pada AJB, Para Penggugat hanya menerima uang senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dari Tergugat I karena adanya hubungan hukum hutang-piutang;

10.3 Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019, Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019, dan Akta Pejanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019 **dibuat di waktu yang bersamaan dan diduga seolah-olah telah direncanakan sebelumnya karena Para Penggugat secara lisan diberi tahu oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa pada tanggal 19 Juli 2019 dihadapan Tergugat III akan menandatangani Surat Perjanjian Hutang Piutang senilai Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**, namun Para Penggugat menduga penandatanganan pada tanggal tersebut diselipkan akta-akta jual-beli;



10.3. Bahwa Para Penggugat **tidak pernah menandatangani serta melihat bentuk fisik dari surat kuasa menjual dan akta-akta jual beli** yang muncul saat diajukannya gugatan dengan nomor perkara 187/Pdt.G/2022/PN Mlg. Karenanya menurut hukum patut diduga bahwa Para Penggugat adalah korban dari jaringan mafia tanah yang memanfaatkan Para Penggugat yang awam dengan hukum.

11. Bahwa modus operandi jual beli sebagaimana pada poin 10.1, 10.2, dan 10.3 sering digunakan oleh **para mafia tanah** untuk mengambil hak milik orang lain agar seolah-olah benar-benar telah terjadi jual beli yang sah antara para pihak. Padahal sesungguhnya penuh dengan rekayasa. Dari beberapa kejanggalan dan ketidak wajaran pada point 10.1, 10.2, dan 10.3 diatas dapat diduga bahwa Tergugat II telah dengan sengaja melakukan

Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memalsukan tanda tangan Para Penggugat atau menyelipkan berkas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019, Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019, dan Akta Pejanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019 saat penandatanganan Surat Perjanjian Hutang Piutang pada tanggal 19 Juli 2019 atau mengelabui Para Penggugat untuk menandatangani akta tersebut dengan cara melawan hukum;

12. Bahwa dengan adanya beberapa kejanggalan dari AJB Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020, Para Penggugat juga sangat terkejut menerima informasi saat Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya melakukan Permohonan Blokir Sertifikat Hak Milik No.195 seluas 1.053 m2 atas nama Alm. Gatut Dwija Sadhana kepada Turut Tergugat bahwa SHM tersebut sudah beralih nama dari Alm. Gatut Dwija Sadhana ke Tergugat I dan sudah dicatat oleh Turut Tergugat;

13. Bahwa Tergugat I bersama Tergugat II secara bersama-sama telah berusaha agar Akta Perjanjian Hutang Piutang menjadi Akta Jual Beli dengan berbagai cara yang melawan hukum (menyelipkan atau mengelabui atau memalsu tanda tangan), maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum dan keduanya harus dijadikan pihak yang digugat dalam perkara *a quo*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020 dengan dibubuhkannya tanda tangan dan stempel Tergugat III tentunya merugikan kepentingan hukum Para Penggugat oleh karenanya Tergugat III harus dijadikan pihak dalam gugatan *a quo*;
15. Bahwa karena Para Penggugat tidak pernah menjual Obyek Sengketa kepada Tergugat I, maka sudah menjadi cukup alasan menyatakan bahwa :
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019;
  - Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019;
  - Akta Pejanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019;
  - Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020
- Yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat **tidak SAH dan tidak memiliki kekuatan hukum**;
16. Bahwa dengan beralihnya nama kepemilikan SHM No.195 seluas 1.053 m2 atas nama Alm. Gatut Dwija Sadhana kepada Tergugat I dan sudah tercatat oleh Turut Tergugat tentunya merugikan kepentingan hukum Para Penggugat oleh karenanya Turut Tergugat harus dijadikan pihak dalam gugatan *a quo* agar tunduk pada isi putusan Pengadilan Negeri Malang nantinya dan oleh karenanya SHM No.195 seluas 1.053 m2 atas nama Tergugat I harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III jelas sangat merugikan Para Penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Hal ini merupakan suatu bentuk **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad) Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**, yang menyebutkan bahwa : *"Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian."*
- Berdasarkan pasal diatas, setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi:
1. Adanya perbuatan;
  2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  3. Adanya kerugian;
  4. Adanya kesalahan; dan

Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



5. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa semua unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun oleh Para Turut Tergugat telah terpenuhi secara keseluruhan;

18. Bahwa karena uang senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) merupakan hutang Para Penggugat dan Piutang Tergugat I, maka sudah sepatutnya Para Penggugat untuk mengembalikan hutang senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) kepada Tergugat I;

19. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III demi keadilan dan kepastian hukum mohon agar yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No : 195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 nomor : 00948 / Klojen / 2016 seluas 1.053 m2 atas nama Sung Prpto Mulyono tidak berkekuatan hukum karena adanya peralihan secara melawan hukum dan menyatakan **Para Penggugat adalah pemilik sah** atas sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan permanen sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 nomor : 00948 / Klojen / 2016 seluas 1.053 m2 atas nama Alm. Gatut Dwija Sadhana (**suami dari Penggugat I**) diatasnya berdiri bangunan hotel yang terletak di Jl. Panglima Sudirman 81, RT. 001 RW. 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : SHM No.153
- Sebelah Timur : Jalan Panglima Sudirman
- Sebelah Selatan : SHM No.64
- Sebelah Barat : SHM No.84 dan SHM No.293

Berdasarkan adanya pewarisan yang SAH menurut hukum;



20. Bahwa selain dirugikan secara materil Para Penggugat juga dirugikan secara imateriil, secara materil yakni Para Penggugat telah kehilangan kepemilikan obyek sengketa karena perbuatan Para Tergugat maka apabila Para Penggugat menjual obyek sengketa *a quo* akan bernilai senilai Rp30.000.000.000 (Tiga Puluh Miliar). Selain daripada itu Para Penggugat juga dirugikan secara imateriil karena harus menanggung malu dan gelisah yang sebenarnya tidak dapat digantikan dengan uang karena menghadapi permasalahan ini selama bertahun-tahun. Namun untuk menjamin kepastian hukum maka sudah selayaknya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil senilai Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah);
21. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) yang dibayarkan secara tanggung renteng untuk setiap satu hari keterlambatan, bilamana lalai untuk melaksanakan isi putusan;
22. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti dan untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang agar tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbarbijvoerad*);
23. Bahwa atas perbuatan para Tergugat yang diduga melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul;

## PRIMAIR

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagaimana berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad)**;



- Menyatakan Akta Jual Beli nomor 044/2020 tertanggal 22 Februari 2020, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019, Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019, Akta Pejanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019 dan semua produk hukum atau akta-akta turunannya **tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum**;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No : 195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 nomor : 00948 / Klojen / 2016 seluas 1.053 m2 atas nama Sung Prpto Mulyono di atasnya berdiri bangunan permanen yang terletak di Jl. Panglima Sudirman 81, RT. 001 RW. 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur dengan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SHM No.153  
Sebelah Timur : Jalan Panglima Sudirman  
Sebelah Selatan : SHM No.64  
Sebelah Barat : SHM No.84 dan SHM No.293

**Tidak berkekuatan hukum**

- Menyatakan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah Hutang-Piutang Senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);
- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanen sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 nomor : 00948 / Klojen / 2016 seluas 1.053 m2 atas nama Gatut Dwija Sadhana di atasnya berdiri bangunan hotel yang terletak di Jl. Panglima Sudirman 81, RT. 001 RW. 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur dengan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SHM No.153  
Sebelah Timur : Jalan Panglima Sudirman  
Sebelah Selatan : SHM No.64  
Sebelah Barat : SHM No.84 dan SHM No.293



Berdasarkan adanya pewarisan yang SAH menurut hukum

7. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi Materiil senilai total Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) dan ganti rugi imateriil senilai Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dengan ketentuan apabila tidak mampu membayar kerugian materiil maupun immaterial maka hutang Para Penggugat akan dipotongkan dari nilai ganti materiil dan immateriil yang seharusnya dibayarkan dan sisa kekurangannya akan menjadi beban hutang yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng;
8. Memerintahkan Para Penggugat untuk membayar hutang senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) kepada Tergugat I;
9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para Penggugat di hadiri kuasa hukumnya di atas sedangkan Tergugat I dan Tegugat III memberi kuasa kepada PUDJIONO,SH.Advokat berkantor di jalan Arumdalu Nomr 22 Kota Malang, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2024 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang Nomor 190/PH/II/2024 tanggal 20 Februari 2024 mewakili tergugat III dan surat kuasa khusus tanggal 06 Maret 2024 yang telah di daftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Malang Nomor :260/PH/III/2024 tanggal 07 Maret 2024 untuk TERGUGAT I dan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Cq Kantor Pertanahan Kota Malang sebagai Turut Tergugat dalam hal ini di kuasakan kepada M.Misqi, S.si. dan Kawan-Kawan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor:SKU/3923-35.73.MP.02.02/XII/2023 yang telah di daftarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Kepaniteraan Negeri Malang Nomor 385/PH/IV/2024 tertanggal 28-12-2023. Dan Tergugat II tidak hadir di persidangan dan tidak menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan yang telah di panggil secara patut sebagaimana relas panggilan tanggal 18-12-2023, tanggal 12-1-2024, tanggal 23-2-2024 maka Tergugat II dinyatakan tidak hadir dipersidangan.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Maret 2024, 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 tersebut, baik pihak Para Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan melanjutkan persidangan secara elektronik;

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

- 1) Bahwa Tergugat I dan III menolak seluruh dalil para penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan III.
- 2) Bahwa untuk menjawab posita nomor 1 gugatan Para Penggugat No.307/Pdt.G/2023/PN.Mlg, dapat Tergugat I sampaikan bahwa berdasarkan putusan Perkara :

- Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo
- Nomor 71/Pdt/2023/PT.Sby Jo
- Nomor 3856K/Pdt/2023

Putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa pemilik sah atas sebidang tanah dengan SHM No.195 adalah Tergugat I, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 Nomor : 00948/Klojen/2016 seluas : 1053 m<sup>2</sup> atas nama : SUNG PRAPTO MULYONO (Tergugat I), yang di atasnya berdiri bangunan yang dikenal dengan Hotel Mandala Puri yang terletak di Jalan Panglima Sudirman 81/RT 001/RW 004, Kelurahan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur. Berdasarkan dokumen/akta yang dibuat di hadapan Notaris Diana Istislam, S.H.,M.Kn,

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Jalan Kaliurang Nomor 37, Kota Malang (Tergugat III) sebagai berikut :

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019;
  - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019;
  - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019 dan;
  - d. Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020
- 3) Jadi berdasarkan dokumen-dokumen tersebut diatas jelas dan nyata sesuai fakta hukum sebagaimana tersebut dalam poin nomor 2 diatas bahwa Para Penggugat adalah bukan pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 81, Klojen, Kota Malang sebagaimana tersebut dalam SHM No.195 atas nama SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 Nomor 00948/Klojen/2016 seluas 1053 m<sup>2</sup> yang diatasnya berdiri bangunan dikenal dengan Hotel Mandala Puri yang terletak di Jalan Panglima Sudirman 81/RT 001/RW 004, Kelurahan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita nomor 1.
- 4) Bahwa dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana Perkara Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg adalah tidak berdasarkan fakta hukum dan mengada-ngada serta selalu membangun narasi dan opini tanpa didasari atas bukti-bukti dan saksi-saksi dan oleh karena itu dalil Para Penggugat dahulu Para Tergugat, Pembanding, Termohon Kasasi dalam Perkara :
- Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo
  - Nomor 71/Pdt.G/2023/PT.Sby Jo
  - Nomor 3856 K/Pdt/2023.
- Telah ditolak.
- 5) Bahwa yang menjadi obyek dari gugatan Para Penggugat adalah tanah dan bangunan gedung sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 M<sup>2</sup> yang diperoleh dari kesepakatan atau perjanjian juali beli yang menurut hukum yang dilakukan antara para penggugat dengan Tergugat I berdasarkan :
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019;
  - Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019;
  - Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019 dan;
  - Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Diana Istislam, S.H.,M.Kn berkantor di Jalan

Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaliurang Nomor 37, Kota Malang, telah menjadi obyek sengketa dalam Perkara Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo Nomor 71/Pdt/2023/PT.Sby Jo Nomor 3856 K/2023 antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).

6) Bahwa jelas dan nyata dalam Perkara Perdata Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg tertanggal 13 Desember 2023 dengan Perkara Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo Perkara Nomor 71/Pdt.G/2023/PT.Sby Jo Perkara Nomor 3856 K/Pdt/2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) yang menjadi obyek sengketa adalah sama yaitu berupa tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : SHM No. 153
- Sebelah Timur : Jalan Panglima Sudirman
- Sebelah Selatan : SHM No. 64
- Sebelah Barat : SHM No. 84 dan SHM No. 293

7) Bahwa disamping obyek sengketanya sama yaitu berupa tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 m<sup>2</sup> terdapat kesamaan posita nomor 1, 2, 3, 4, 5, 6 Perkara Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg tertanggal 13 Desember 2023 dengan Perkara Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo Perkara Nomor 71/Pdt.G/2023/PT.Sby Jo Perkara Nomor 3856 K/Pdt/2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).

8) Bahwa pihak-pihak dalam Perkara Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg tertanggal 13 Desember 2023 disamping Para Penggugat dan Tergugat I, pihak yang lain adalah :

1. Nama : SUNU LENGGONO  
Alamat : Alamat tidak diketahui  
Agama : Islam  
Warga Negara : Indonesia  
Sebagai-----TERGUGAT II
2. Nama : KANTOR NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DIANA ISTISLAM, S.H.,M.Kn.

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Jalan Kaliurang Nomor 37A, Kecamatan  
Lowokwaru, Kota  
Malang, Jawa Timur, 65111

Sebagai-----TERGUGAT III

3. Nama : KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA  
MALANG.

Alamat : Jalan Danau Jonge I Nomor 1, Madyopuro,  
Kecamatan  
Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur, 65138.

Sebagai-----TURUT TERGUGAT

- 9) Bahwa pihak-pihak tersebut diatas dalam poin nomor 8 adalah merupakan pihak atau saksi dalam Perkara Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo Perkara Nomor 71/Pdt.G/2023/PT.Sby Jo Perkara Nomor 3856 K/Pdt/2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
- 10) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas jelas bahwa perkara No. 307/Pdt.G/PN.Mlg tertanggal 13 Desember 2023 adalah *nebis in idem* dengan perkara No. 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo Perkara Nomor 71/Pdt.G/2023/PT.Sby Jo Perkara Nomor 3856 K/Pdt/2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
- 11) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI tentang *nebis in idem*, YMA Nomor 1226 K/Pdt/2001, tertanggal 20 Mei 2002, kaidah hukum yang disebutkan adalah “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem*”.
- 12) Bahwa disamping itu terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung yang dapat dijadikan landasan untuk menyatakan gugatan adalah *Nebis In Idem* yakni Putusan Kasasi Nomor 647/K/sip/1973 yang menyatakan : “**Ada atau** tidaknya asas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan mempunyai kekuatan hukum tetap”.
- 13) Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada angka Romawi XVII. Tentang *Nebis In Idem*, diatur

Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/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)



sebagai berikut : “Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status obyek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu.”

14) Bahwa telah jelas dan nyata dalam Perkara Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg tertanggal 13 Desember 2023 terdapat kesamaan obyek yang disengketakan yaitu berupa tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 m<sup>2</sup>, pihak-pihak yang berperkara serta posita dalam Perkara Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo Perkara Nomor 71/Pdt.G/2023/PT.Sby Jo Perkara Nomor 3856 K/Pdt/2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).

15) Bahwa disamping itu pula, peralihan hak terhadap SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 m<sup>2</sup> antara Para Penggugat dengan Tergugat I, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan tata cara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di hadapan Notaris Diana Istislam, S.H.,M.Kn, berkantor di Jalan Kaliurang Nomor 37, Kota Malang dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

16) Bahwa tuduhan adanya mafia tanah terkait dengan proses peralihan hak terhadap SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 m<sup>2</sup> adalah tidak benar

karena pelaksanaan jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat I dilakukan dengan tata cara yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan dilakukan jauh sebelum peristiwa pidana yang terjadi dan menimpa pada Tergugat III, jadi jelas bahwa proses peralihan hak terhadap SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 m<sup>2</sup> antara Para Penggugat dan Tergugat I tidak terkait dengan pidana yang terjadi pada diri Tergugat III saat itu.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17) Bahwa bantahan Tergugat III atas tuduhan terkait adanya mafia tanah yang terkait dengan peralihan hak terhadap SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 m<sup>2</sup> yang lainnya adalah bahwa Tergugat III telah nyata dapat menyelesaikan secara tuntas terhadap peristiwa pidana yang dituduhkan sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan akibat peristiwa pidana yang menimpa Tergugat III.

18) Bahwa oleh karena itu hingga saat ini Tergugat III masih bertindak sebagai Notaris dan PPAT yang berkantor di Jl. Kaliurang No. 37 Kota Malang.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg berkenan memutus :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Perkara Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg tertanggal 13 Desember 2023 tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena Nebis In Idem.
2. Menyatakan Perkara Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo Perkara Nomor 71/Pdt.G/2023/PT.Sby Jo Perkara Nomor 3856 K/Pdt/2023 telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).

Dimana Putusan Kasasi Nomor 3856K/Pdt/2023 berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUNG PRAPTO MULYONO tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 71/PDT/2023/PT Sby tanggal 27 Februari 2023 yang membatalkan

Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg tanggal 13 Desember 2022;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak segera mengosongkan rumah berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 82;
3. Menyatakan bahwa jual-beli antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum dengan didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tertanggal 19 Juli 2019, Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tertanggal 19 Juli 2019, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 82 tertanggal 19 Juli 2019, Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tertanggal 22 Februari 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Diana Istislam, S.H.,M.Kn;
4. Menyatakan Penggugat mutlak selaku pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26/07/2016 Nomor : 00948/Klojen/2016 seluas 1053 m<sup>2</sup>;
5. Memerintahkan Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman 81, RT 001, RW 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutun Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Obyek Pajak 35.73.020.008005-0242.0 selain itu berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26/07/2016 Nomor : 00948/Klojen/2016 seluas 1053 m<sup>2</sup> atas nama Gatut Dwija Sadhana yang telah dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Sung Prpto Mulyono, seperti yang telah tertuang dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 82;
6. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila Para Tergugat tidak segera mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman 81, RT 001, RW 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur berdasarkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutun Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Obyek Pajak

*Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg*



35.73.020.008005-0242.0 selain itu berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26/07/2016 Nomor : 00948/Klojen/2016 seluas 1053 m<sup>2</sup> atas nama Gatut Dwija Sadhana yang telah dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Sung Prpto Mulyono sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah);

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya.

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

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat ditarik/diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum (*error in persona*):
  - 2.1. Bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan para pihak yang bersengketa dan tidak mempunyai kapasitas dalam perkara *a quo* (gugatan perbuatan melawan hukum);
  - 2.2. Bahwa tugas dan kewenangan Turut Tergugat melaksanakan pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya perbuatan Turut Tergugat dalam penerbitan sertifikat, pencatatan pendaftaran peralihan/pembebanan hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi/tata usaha negara yang pendaftarannya didasarkan pada permohonan pihak-pihak yang

Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



berhak atau yang berkepentingan, serta telah memenuhi persyaratan yang telah diatur oleh Peraturan Perundang-Undangan;

2.3. Bahwa pada dasarnya pokok perkara dalam gugatan *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum antara para pihak, yang mana sengketa tersebut dapat diperiksa di muka persidangan dengan mengajukan bukti-bukti perjanjian dan *legal standing* masing-masing pihak. Sehingga hasil keputusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* dapat dijadikan dasar sebagai kepemilikan dan dimohonkan pencatatannya dalam sertipikat kepada Turut Tergugat ;

2.4. Bahwa dari uraian di atas, Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang cukup dan alasan yang berdasar hukum untuk menarik Turut Tergugat dalam perkara ini, oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa untuk mengeluarkan Turut Tergugat dalam perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat **Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaand*)**;

## II. DALAM POKOK PERKARA

3. Bahwa mengenai apa yang tertuang dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, oleh karenanya dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara;

4. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;

5. Bahwa sesuai data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Malang, mengenai riwayat bidang tanah objek sengketa Hak Milik No. 195/Kelurahan Klojen, sebagai berikut :

5.1. Bahwa pada Tahun 2019 dalam Buku tanah tercatat an. Indah Sri Widoretnowati, Hario Aji Prakoso, dan Dhimas Aji Suryakusuma (Para Penggugat ) ;

5.2. Bahwa pada Tahun 2020 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 195/Kelurahan Klojen dicatatkan Peralihan Hak karena Jual Beli kepada Sung Suprpto Mulyono (Tergugat I) ;

5.3. Bahwa selanjutnya pernah terdapat catatan Blokir Sementara pada tanggal 23 Mei 2023 berdasarkan permohonan

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

blokir oleh Imam Syafi'i, S.T., S. H. qq. Indah Sri Widoretnowati dengan alasan sedang dalam proses hukum.

6. Bahwa sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2471/K/Sip/1981 bahwa hak dari Pihak Penggugat menentukan siapa-siapa yang digugat namun tidak serta semua orang dapat menggugat orang lain, pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, dalam gugatan ini ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah tidak tepat, tidak berdasar dan gugatan *error in persona* dengan dasar/alasan sebagai berikut :

- 6.1. Bahwa Turut Tergugat bukanlah pihak yang bersengketa dengan para pihak dalam perkara ini, oleh karenanya haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- 6.2. Bahwa Turut Tergugat menolak angka 17 dalil posita gugatan Para Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat tetapi tidak terdapat uraian-uraian kesalahan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat ;
- 6.3. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang cukup dan alasan yang berdasar hukum untuk menarik Turut Tergugat dalam perkara ini, oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa untuk mengeluarkan Turut Tergugat dalam perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa dari segala yang telah diuraikan, kami selaku kuasa hukum Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Para Penggugat;

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Para Penggugat.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I dan III telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK : 3573025107650004 atas nama INDAH SRI WIDORETNOWATI, (bertanda **P-1**);
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK : 3573020606980001 atas nama HARIO AJI PRAKOSO, (bertanda **P-2**);
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK : 3573022011000001 atas nama DHIMAS AJI SURYAKUSUMA, (bertanda **P-3**);
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Nikah Nomor : 820/76/II/1994, atas nama GATUT DIWYA SADHONO, S.E., dengan INDAH SRI WIDORETNOWATI, S.E., (bertanda **P-4**);
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor : 3573-KM- 28082015-0005 atas nama GATUT DWIYA SADHONO, (bertanda **P-5**);
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Ahli Waris atas nama Indah Sri Widoretnowati, dkk, (bertanda **P-6**);
7. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 80 atas nama Nyonya Janda Indah Sri Widoretnowati, dkk, (bertanda **P-7**);
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tabungan BCA KCP Sudirman 4390306119 atas nama Indah Sri Widoretnowati, (bertanda **P-8**);
9. Fotocopy dari fotocopy Serifikat Hak Milik No. 195, Kelurahan : Klojen, Kecamatan : Klojen, Kota Malang atas nama Gatut Dwija Sadhana, (bertanda **P-9**);
10. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Gatot D.S./Hotel Mandala Puri, (bertanda **P-10**);
11. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor : 88/Pid.B/2022/PN.Mlg atas nama DIANA ISTISLAM, SK., M.Kn., (bertanda **P-11**);

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sumpah dari Indah Sri Widoretnowati, (bertanda **P-12**);

13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Penilaian Properti yang berlokasi di Jl. Panglima Sudirman No. 81, Kota Malang, (bertanda **P-13**);  
Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan salinan resminya Putusan Nomor : 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg. antara SUNG PRAPTO MULYONO melawan INDAH SRI WIDORETNOWATI, dkk, (bertanda **T.1-1**);

2. Fotocopy sesuai dengan salinan resminya Putusan Nomor : 3856 K/Pdt/2023. antara SUNG PRAPTO MULYONO melawan INDAH SRI WIDORETNOWATI, dkk, (bertanda **T.1-2**);

3. Fotocopy sesuai dengan salinan resminya Penetapan Nomor 23/Pdt.Eks/2024/PN Mlg., Nomor 187/Pdt.G/2022/PN Mlg, jo Nomor 71/PDT/2023/ PT SBY, jo Nomor 3856 K/PDT/2023 antara SUNG PRAPTO MULYONO melawan INDAH SRI WIDORETNOWATI, dkk, (bertanda **T.1-3**);

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat II<sub>1</sub> untuk membuktikan dalil bantahannya

telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor : 019/INI-MLG/VI/2024, atas nama DIANA ISTISLAM, S.H.M M.Kn, (bertanda **T.3-1**);

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti Surat dan Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 Hir dan SEMA No. 7 tahun 2001, maka dalam perkara a quo untuk menentukan kejelasan mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat diperlukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang disengketakan in casu tanah obyek sengketa, oleh karenanya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah sengketa pada hari Jum'at, tanggal 12 Juli 2024 dan menyangkut isi/hasil Pemeriksaan Setempat dimaksud ditunjuk kepada Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/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)



Menimbang, bahwa Para Pihak mengajukan Kesimpulan;

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 Turut Tergugat dalam Jawabannya mengajukan eksepsi sebagaiberikut:

Bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan para pihak yang bersengketa dan tidak mempunyai kapasitas dalam perkara a quo (gugatan perbuatan melawan hukum);

Bahwa tugas dan kewenangan Turut Tergugat melaksanakan pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya perbuatan Turut Tergugat dalam penerbitan sertipikat, pencatatan pendaftaran peralihan/pembebanan hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi/tata usaha negara yang pendaftarannya didasarkan pada permohonan pihak-pihak yang berhak atau yang berkepentingan, serta telah memenuhi persyaratan yang telah diatur oleh Peraturan Perundang-Undangan;

Bahwa pada dasarnya pokok perkara dalam gugatan a quo merupakan perbuatan melawan hukum antara para pihak, yang mana sengketa tersebut dapat diperiksa di muka persidangan dengan mengajukan bukti-bukti perjanjian dan legal standing masing-masing pihak. Sehingga hasil keputusan Majelis Hakim dalam perkara a quo dapat dijadikan dasar sebagai kepemilikan dan dimohonkan pencatatannya dalam sertipikat kepada Turut Tergugat ;

Bahwa dari uraian di atas, Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang cukup dan alasan yang berdasar hukum untuk menarik Turut Tergugat dalam perkara ini, oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa untuk mengeluarkan Turut Tergugat dalam perkara ini atau setidaknya tidaknya



menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaand);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut yang pada pokoknya eksepsi tersebut tidak termasuk dalam ruang lingkup materi eksepsi karena yang dibahas masalah perbuatan melawan hukum dan Turut Tergugat merupakan perbuatan administrasi Tata Usaha Negara dengan demikian Turut Tergugat tidak dalam perkara tersebut, karena merupakan tugas administrasi Tata Usaha Negara maka Eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan dibuktikan dalam pokok perkara maka demikian eksepsi tersebut ditolak.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 nomor : 00948 / Klojen / 2016 seluas 1.053 m2 atas nama Alm. Gatut Dwija Sadhana (suami dari Penggugat I) diatasnya berdiri bangunan hotel yang terletak di Jl. Panglima Sudirman 81, RT. 001 RW. 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : SHM No.153
- Sebelah Timur : Jalan Panglima Sudirman
- Sebelah Selatan : SHM No.64
- Sebelah Barat : SHM No.84 dan SHM No.293

yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa berdasarkan telah terjadinya pewarisan sebagaimana yang termasuk dalam pasal 830 KUHPerdara yang

menyatakan Pewarisan hanya terjadi karena kematian;

Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris yang SAH dari Almarhum Gatut Dwija Sadhana sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 593/48/35.73.02.1001/2015 tertanggal 22 September 2015 yang diregister oleh Lurah Klojen dan Camat Klojen nomor 251/Aw/35.73.02/2015 tertanggal 22 September 2015. Dalam Surat Pernyataan Ahli Waris menjelaskan kedudukan Ahli Waris sebagai berikut :

- a. Penggugat I merupakan Istri dari Almarhum Gatut Dwija Sadhana;
- b. Penggugat II merupakan Anak Pertama dari Almarhum Gatut Dwija Sadhana;

*Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg*



c. Penggugat III merupakan Anak Kedua dari Almarhum Gatut Dwija Sadhana.

Bahwa sekitar tahun 2019 karena melihat kondisi hotel sudah mengalami banyak kebocoran, kerusakan, dan minimnya fasilitas yang menunjang sebagai tempat penginapan atau sudah tidak layak. Akhirnya Para Penggugat berinisiatif untuk merenovasi bangunan hotel atau obyek sengketa, namun Para Penggugat tidak memiliki cukup finansial untuk merenovasi secara menyeluruh. Kemudian Para Penggugat bersepakat untuk mencari pinjaman uang atau akan berhutang yang diperkirakan sekitar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dengan jaminan SHM No.195 seluas 1.053 m<sup>2</sup> atas nama Alm. Gatut Dwija Sadhana;

Bahwa setelah Para Penggugat sepakat untuk merenovasi, Penggugat I bercerita permasalahan hotelnya kepada Tergugat II yang merupakan teman atau sahabat SMP – SMA Penggugat I. Kemudian Tergugat II ingin memberikan penawaran untuk membantu Penggugat I agar bisa dicarikan pinjaman uang senilai Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah). Karena Penggugat I merasa bahwa Tergugat II teman baik dan teman lamanya, akhirnya Penggugat I menerima bantuan dari Tergugat II;

Bahwa selang beberapa waktu, Tergugat II mengenalkan Tergugat I dan Tergugat I memenuhi kebutuhan dana Para Penggugat untuk merenovasi hotel. Akhirnya Tergugat I dan Tergugat II menawarkan pembuatan perjanjian hutang piutang secara notariil dihadapan Tergugat III dan Penggugat I menyepakatinya;

Bahwa pada tanggal 19 Juli 2019 dihadapan Tergugat III para pihak yakni Para Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II telah disiapkan dokumen-dokumen hukum yang Para Penggugat tidak tahu isinya, kemudian Tergugat II

memberitahu dan menginformasikan kepada Para Penggugat bahwa dokumen-dokumen hukum yang disiapkan adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian perikatan hutang piutang yang menjelaskan dihadapan Para Penggugat bahwa harus adanya perikatan terlebih dahulu sebelum adanya perjanjian hutang piutang;
- b. Perjanjian Hutang Piutang senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) antara Penggugat I dan Tergugat I;
- c. Surat Kuasa Balik Nama dari Para Penggugat kepada Tergugat II yang akan digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah dari Alm. Gatut Dwija Sadhana kepada Penggugat I.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat yang merupakan seorang awam hukum dengan penuh kepercayaan terhadap penjelasan Tergugat II, karena Tergugat II mengaku bahwa dirinya seorang Advokat yang tahu hukum

Bahwa dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020 dan Akta-Akta lainnya yang tidak pernah ditandatangani oleh Para Penggugat terdapat beberapa Kejanggalan diantaranya sebagai berikut:

Bahwa dalam AJB tertulis jual-beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 195 seluas 1.053 m2 senilai Rp6.000.000.000,- (Enam Miliar Rupiah), janggalnya nilai jual tanah seluas 1.053 m2 beserta bangunan yang terletak di Jl. Panglima Sudirman 81, RT. 001 RW. 04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur yang letaknya berada di letak yang strategis (pinggir jalan Provinsi), sehingga tidak masuk akal atau bukan harga jual tanah pada umumnya, Berdasarkan perhitungan Para Penggugat bersama konsultan appraisal, nilai jual beli tanah dan bangunan a quo adalah sekitar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) hingga Rp40.000.000.000 (empat puluh miliar rupiah); Menurut hukum sebuah barang dijual atau dibeli dibawah harga pasar, maka barang tersebut patut diduga berasal dari tindak pidana "Barang yang dibeli dengan harga yang tidak sesuai harga pasar patut diduga bahwa bahwa barang tersebut diperoleh dari kejahatan" (Putusan Mahkamah Agung Republik Republik Indonesia Nomor : 2/Yur/Pid/2018). Artinya AJB tersebut dibeli dengan cara yang melawan hukum

Bahwa Para Penggugat tidak pernah mendapatkan atau menerima uang senilai Rp6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah) sebagaimana yang tertera pada AJB, Para Penggugat hanya menerima uang senilai Rp1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dari Tergugat I karena adanya hubungan hukum hutang-piutang;

Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019, Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019, dan Akta Pejanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019 dibuat di waktu yang bersamaan dan diduga seolah-olah telah direncanakan sebelumnya karena Para Penggugat secara lisan diberi tahu oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa pada tanggal 19 Juli 2019 dihadapan Tergugat III akan menandatangani Surat Perjanjian Hutang Piutang senilai Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), namun Para Penggugat menduga penandatanganan pada tanggal tersebut diselipkan akta-akta jual-beli;

Bahwa Para Penggugat tidak pernah menandatangani serta melihat bentuk fisik dari surat kuasa menjual dan akta-akta jual beli yang muncul saat diajukannya gugatan dengan nomor perkara 187/Pdt.G/2022/PN Mlg.

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/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

Karenanya menurut hukum patut diduga bahwa Para Penggugat adalah korban dari jaringan mafia tanah yang memanfaatkan Para Penggugat yang awam dengan hukum.

Bahwa pada pokoknya Para Penggugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tergugat I maka sudah menjadi cukup alasan menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019;

- Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019;
- Akta Pejanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019;
- Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020

Yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat tidak SAH dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat III pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa untuk menjawab posita nomor 1 gugatan Para Penggugat No.307/Pdt.G/2023/PN.Mlg, dapat Tergugat I sampaikan bahwa berdasarkan putusan Perkara :

- Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo
- Nomor 71/Pdt/2023/PT.Sby Jo
- Nomor 3856K/Pdt/2023

Putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa pemilik sah atas sebidang tanah dengan SHM No.195 adalah Tergugat I, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 Nomor : 00948/Klojen/2016 seluas : 1053 m2 atas nama : SUNG PRAPTO MULYONO (Tergugat I), yang di atasnya berdiri bangunan yang dikenal dengan Hotel Mandala Puri yang terletak di Jalan Panglima Sudirman 81/RT 001/RW 004, Kelurahan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur. Berdasarkan dokumen/akta yang dibuat di hadapan Notaris Diana Istislam, S.H.,M.Kn, berkantor di Jalan Kaliurang Nomor 37, Kota Malang (Tergugat III) sebagai berikut :

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019;
- b. Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019;
- c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019 dan;
- d. Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020

Jadi berdasarkan dokumen-dokumen tersebut diatas jelas dan nyata sesuai fakta hukum sebagaimana tersebut dalam poin nomor 2 diatas bahwa Para Penggugat adalah bukan pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 81, Klojen, Kota Malang sebagaimana tersebut dalam SHM No.195 atas nama SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 Nomor 00948/Klojen/2016 seluas 1053

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/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

m2 yang di atasnya berdiri bangunan dikenal dengan Hotel Mandala Puri yang terletak di Jalan Panglima Sudirman 81/RT 001/RW 004, Kelurahan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita nomor 1.

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana Perkara Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg adalah tidak berdasarkan fakta hukum dan mengada-ngada serta selalu membangun narasi dan opini tanpa didasari atas bukti-bukti dan saksi-saksi dan oleh karena itu dalil Para Penggugat dahulu Para Tergugat, Pembanding, Termohon Kasasi dalam Perkara :

- Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo
- Nomor 71/Pdt.G/2023/PT.Sby Jo
- Nomor 3856 K/Pdt/2023.

Telah ditolak.

Bahwa yang menjadi obyek dari gugatan Para Penggugat adalah tanah dan bangunan gedung sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 195 a.n SUNG PRAPTO MULYONO, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00948/Klojen/2016, seluas 1.053 M2 yang diperoleh dari kesepakatan atau perjanjian jual beli yang menurut hukum yang dilakukan antara para penggugat dengan Tergugat I berdasarkan :

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 19 Juli 2019;
- Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 19 Juli 2019;
- Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 19 Juli 2019 dan;
- Akta Jual Beli Nomor 044/2020 tanggal 22 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Diana Istislam, S.H.,M.Kn berkantor di Jalan Kaliurang Nomor 37, Kota Malang, telah menjadi obyek sengketa dalam Perkara Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Mlg Jo Nomor 71/Pdt/2023/PT.Sby Jo Nomor 3856 K/2023 antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut

Bahwa sesuai data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Malang, mengenai riwayat bidang tanah objek sengketa Hak Milik No. 195/Kelurahan Klojen, sebagai berikut :

Bahwa pada Tahun 2019 dalam Buku tanah tercatat an. Indah Sri Widoretnowati, Hario Aji Prakoso, dan Dhimas Aji Suryakusuma (Para Penggugat ) ;

Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada Tahun 2020 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 195/Kelurahan Klojen dicatatkan Peralihan Hak karena Jual Beli kepada Sung Suprpto Mulyono (Tergugat I) ;

Bahwa selanjutnya pernah terdapat catatan Blokir Sementara pada tanggal 23 Mei 2023 berdasarkan permohonan blokir oleh Imam Syafi'i, S.T., S. H. qq. Indah Sri Widoretnowati dengan alasan sedang dalam proses hukum.

Bahwa sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2471/K/Sip/1981 bahwa hak dari Pihak Penggugat menentukan siapa-siapa yang digugat namun tidak serta semua orang dapat menggugat orang lain, pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, dalam gugatan ini ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah tidak tepat, tidak berdasar dan gugatan error in persona dengan dasar/alasan sebagai berikut :

Bahwa Turut Tergugat bukanlah pihak yang bersengketa dengan para pihak dalam perkara ini, oleh karenanya haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa Turut Tergugat menolak angka 17 dalil posita gugatan Para Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat tetapi tidak terdapat uraian-uraian kesalahan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang cukup dan alasan yang berdasar hukum untuk menarik Turut Tergugat dalam perkara ini, oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa untuk mengeluarkan Turut Tergugat dalam perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Para Penggugat dan dalil-dalil jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah

1. Apakah para Tergugat perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat ?
2. Apakah objek yang di sengkatakan antara Penggugat dan Tergugat I berupa tanah dan bangunan yang terletak tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.195 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juli 2016 nomor : 00948 / Klojen / 2016 seluas 1.053 m2 atas nama Alm. Gatut Dwija Sadhana (suami dari Penggugat I) diatasnya berdiri bangunan hotel yang terletak di Jl. Panglima Sudirman 81, RT. 001 RW.

Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



04, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : SHM No.153
- Sebelah Timur : Jalan Panglima Sudirman
- Sebelah Selatan : SHM No.64
- Sebelah Barat : SHM No.84 dan SHM No.293

Adalah milik Para Penggugat ataukah milik Tergugat I ?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat disangkal maka berdasarkan pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut

Bahwa dari bukti P-1 sampai dengan P-11 tersebut tidak bisa membuktikan bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Tergugat I dan dalam bukti P-8 hanya terjadi transaksi antara Penggugat dan Tergugat mentransfer uang kepada Penggugat I pada tanggal 22 Juli 2019 sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan tidak pernah menerima uang sebesar Rp 6.000.000.000 (enam miliar rupiah) bahwa dalil tersebut telah terbantahkan dalam perkara Nomor Perkara 187/Pdt/2022/PN.Mlg Jo , Nomor 71/Pdt/2023/PT.sby Jo , Nomor 3856K/Pdt/2023. Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pemilik sah atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 195 adalah milik Tergugat I dengan demikian perkara aquo yakni perkara nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Mlg adalah sama dengan perkara Nomor 187/Pdt/2022/PN.Mlg Jo Nomor 71/Pdt/2023/PT.sby Jo Nomor 3856K/Pdt/2023 baik pihak yang berperkara dan objek sengketa adalah sama. Maka Gugatan Penggugat adalah pengulangan perkara yang sama sebagaimana bukti Tergugat berupa T. I-I, T.I-2, T.I-3 bahwa T-1. Berupa Putusan Pengadilan Negeri Malang (T.I-1), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya (T.I-2), Putusan Mahkamah Agung RI (T.I-3) yang telah berkekuatan hukum tetap maka perkara aquo adalah sama dengan perkara yang terdahulu maka dikenakan asas Nebis in Idem, menimbang bahwa mengenai asas Nebis In Idem terdapat ketentuannya dalam pasal 1917 KUHPerdara yang menyebutkan *“Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”*, artinya bahwa putusan yang telah diputus oleh hakim

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdahulu dan memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat diajukan (digugat) kembali dengan subyek dan obyek yang sama ;

Menimbang bahwa dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Nebis In Idem disebutkan *menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu*, sejalan dengan SEMA tersebut adalah kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 647/K/sip/1973 yang menyatakan : *"Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap"* Sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan terkena asas Nebis in Idem maka Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan Nebis In Idem maka obyek sengketa adalah milik Tergugat I, sebagaimana kaidah dalam Putusan Mahkamah Agung No.588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 yang kaidah hukumnya menyatakan *Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak*, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan demikian para Penggugat berada di pihak yang kalah maka para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan

Mengingat ketentuan dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yurisprudensi, SEMA dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

-

Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat Seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.844.000,- (satu juta delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Kamis, tanggal 12 September 2024 oleh Muslih Harsono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H., dan Kun Tri Haryanto, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 5 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 19 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Anang Widodo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

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

Panitera Pengganti,

Anang Widodo, S.H., M.H..

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	: Rp 30.000,00;
2. ATK.....	: Rp 100.000,00;
3. Biaya Pengadaan.....	: Rp 54.000,00;
4. PNBPN.....	: Rp 60.000,00;
5. Materai.....	: Rp 10.000,00;
6. Redaksi.....	: Rp 10.000,00;
7. Pemeriksaan setempat.....	: Rp1.0750.000,00;
8. Panggilan.....	: Rp 502.000,00;
Jumlah	: Rp1.844.000,00;

(satu juta delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah)

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Mlg

