



PUTUSAN

Nomor 150/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:

**Roy Rafidianta**, bertempat tinggal di Pondok Blimbing Indah J6 No.3-4, RT.010/Rw.011, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang., Purwodadi, Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Mariana Sitanggang. S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Tio Mariana Sitanggang, S.H & Partners yang berkantor di Jalan Rengkok Selatan No.36 RT.03 RW.12 Kelurahan Tanjungrejo Kecamatan Sukun Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2023..... sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**Lilik Suprapti**, bertempat tinggal di Perum Green Sapphire No. 6 RT 003 RW 006 Kelurahan Jatimulyo Kec. Lowokwaru Kota Malang., Tunggulwulung, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur , .....sebagai **Tergugat**;

**Badan Pertanahan Nasional/ Agraria Dan Tata Ruang Kota Malang**, bertempat kedudukan di Jalan Danau Jonge I No.1 Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Misqi. S.Si., Priyo Susanto, S.SiT., Titik Mega Hardiati, A.Ptnh.,M.Hum., Muhammad Erwin Satyaputra, S.H., Yana Amillia Paramardani, S.Si dan Maharani Candra, Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kota Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU/1697-35.MP.02.02/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang Nomor: 1098/PH/VIII/2023

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31-08-2023 ..... sebagai

**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 22 Juni 2023 dalam Register Nomor 150/Pdt.G/2023/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah wiraswasta yang memiliki pekerjaan sebagai pengembang dan memiliki rencana untuk mengembangkan perumahan di Jalan Sasando, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;
2. Bahwa dalam perencanaan tersebut Penggugat telah terikat perjanjian jual beli dalam pembebasan lahan untuk pengembangan perumahan dengan Tergugat;
3. Bahwa perjanjian jual beli yang dimaksud adalah Perjanjian Penggugat dengan Tergugat tanggal 20 Januari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, S.H. dengan Nomor : 5494/L/DA/II/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas obyek sebagaimana dalam SHM No. 233 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno;
4. Bahwa rencana tanah yang dikembangkan oleh Penggugat sebagai area perumahan adalah sudah terikat dengan perjanjian tersebut diatas. Sehingga tahap berikutnya adalah pihak pertama dalam perjanjian tersebut harus memenuhi tahapan berikutnya untuk menuju tahap pembayaran dan pengurusan administrasi peralihan hak dengan mekanisme jual beli;
5. Bahwa dalam perjanjian tersebut diatas telah disepakati harga, uang muka dan tahap-tahap pembayaran yang berkelanjutan, yaitu: Atas obyek sebagaimana dalam SHM No. 233 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Malang atas nama pemegang hak Sutarno telah disepakati harga Rp. 4.250.000.000,- (empat miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan mekanisme pembayaran sebagai berikut:

- a. Pembayaran sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sebagai uang muka yang telah dibayar pada saat ditandatanganinya perjanjian;
  - b. Pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) apabila Tergugat telah mengurus Surat Pernyataan Ahli Waris di Lurah dan Kecamatan, obyek telah diukur oleh BPN Kota Malang dan tanah-tanah dibelakang obyek tersebut telah dapat diikat oleh penggugat;
  - c. Pembayaran sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli; dan
  - d. Pembayaran Rp. 1.197.000.000,- (satu miliar seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) yang akan dibayar selama 6 bulan masing- masing sebesar Rp. 199.500.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang akan dimulai pada tanggal yang akan ditentukan kemudian.
6. Bahwa sesuai kebutuhan dan rencana Penggugat untuk mengembangkan perumahan tersebut telah berhasil disepakati rencana pembebasan tanah-tanah tersebut sebagaimana dalam perjanjian diatas, maka setelah Penggugat melaksanakan prestasi membayar uang muka sebagaimana dalam perjanjian, maka Penggugat menunggu kelanjutan proses pembayarannya dengan memberi waktu kepada Tergugat untuk memenuhi prestasinya dalam mengurus Surat Pernyataan Ahli Waris di Lurah dan Kecamatan serta pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Malang agar proses selanjutnya sesuai dalam perjanjian bisa berjalan tahap demi tahap;
7. Bahwa perjanjian tersebut diatas telah **memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian** sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sebagai berikut:
- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  - c. Suatu hal tertentu.
  - d. Suatu sebab yang halal;
8. Bahwa oleh karena perjanjian tersebut memenuhi syarat sah suatu

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



perjanjian, maka terhadap perjanjian tersebut berlaku kekuatan mengikat kepada para pihak dan berlaku sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 ayat 1 BW yang menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”;

9. Bahwa oleh karena waktu yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sudah cukup lama untuk mengurus Surat Pernyataan Ahli Waris di Lurah dan Kecamatan serta pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Malang, maka Penggugat secara lisan menegur dan mengingatkan kepada Tergugat untuk segera memenuhinya, namun Tergugat tidak juga memenuhinya;
10. Oleh karena semakin berlarut-larut waktu yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat namun Tergugat tidak juga memenuhinya, maka pada tanggal 06 Maret 2019, Penggugat secara tertulis berkirin surat kepada Tergugat untuk memenuhi mengurus Surat Pernyataan Ahli Waris di Lurah dan Kecamatan serta pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Malang;
11. Bahwa untuk kedua kalinya, Penggugat berkirin surat secara tertulis kepada Tergugat pada tanggal 15 Maret 2019;
12. Bahwa teguran lisan dan tertulis Penggugat kepada Tergugat tersebut tidak direspon sama sekali, maka dengan demikian, Tergugat telah lalai menjalankan dan memenuhi isi perjanjian;
13. Bahwa oleh karena perjanjian tersebut sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, maka sepatutnya Tergugat dihukum untuk tunduk, terikat dan memenuhi seluruh isi perjanjian;
14. Bahwa karena tidak juga dipenuhinya kewajiban oleh Tergugat, menimbulkan kecurigaan jika obyek tersebut telah dialihkan lagi kepada pihak ketiga. Namun setelah Penggugat melakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang, telah mendapat keterangan secara lisan jika terhadap seluruh obyek dalam perjanjian tersebut statusnya tidak mengalami peralihan hak sama sekali;
15. Dengan demikian untuk menjamin Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya dalam perjanjian tersebut dan menghindari peralihan hak, baik sebagaian atau seluruhnya, baik dalam waktu tertentu atau selamanya yang masih terikat perjanjian dengan Penggugat, maka sudah sepatutnya atas seluruh obyek tersebut dalam perjanjian diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*)



16. Bahwa agar perbuatan TERGUGAT tidak terus menyalahi peraturan perundang-undangan, maka cukup beralasan hukum jika TURUT TERGUGAT sebagai dinas/lembaga yang berwenang untuk melaksanakan dan mengawasi jalannya peralihan hak atas tanah, ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini, serta memiliki kewenangan untuk memblokir peralihan hak atas tanah yang diajukan TERGUGAT atas objek sengketa diatas untuk sementara waktu, hingga terdapat putusan berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal diatas, mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Malang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini memutuskan dalam sebagai berikut :

**PRIMER**

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berlaku sebagai undang-undang Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat Perjanjian tanggal 20 Januari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, S.H. dengan Nomor : 5494/L/DA/I/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas obyek sebagaimana dalam SHM No. 233 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno;
4. Menghukum Tergugat untuk tunduk, menjalankan dan memenuhi seluruh isi perjanjian;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tidak melakukan proses peralihan Hak atas SHM No. 233, seluas 193 M2 terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888, seluas 186 M2 terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno kepada Pihak Lain sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum turut tergugat untuk menetapkan sertipikat SHM No. 233, seluas 193 M2 terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888, seluas 186 M2 terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dalam status A Quo.

*Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2023/PN Mlg*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat yang lalai menjalankan isi putusan ini untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per hari sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya, obyek sebagaimana dalam SHM No. 233, seluas 193 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888, seluas 186 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## SEKUNDER

Atau apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya [ex aequo et bono].

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir di wakili oleh kuasanya, Tergugat tidak hadir maupun menyuruh kuasanya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, Turut Tergugat hadir di wakili oleh kuasanya;

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 Harlina Rayes, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* :

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1. Bahwa Penggugat keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, karena Turut Tergugat adalah pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pihak Penggugat dan Tergugat yang bersengketa dan tidak mempunyai kapasitas dalam perkara a quo (in casu gugatan wansprestasi);
- 2.2. Bahwa tugas dan kewenangan Turut Tergugat adalah melaksanakan pelayanan publik di bidang pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 19 UUPA *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya pendaftaran pertama kali/penerbitan sertifikat, pencatatan pendaftaran peralihan, pembebanan hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi/tata usaha negara yang didasarkan pada permohonan pihak-pihak yang berhak atau yang berkepentingan, bukan berdasarkan perjanjian yang bersifat keperdataan;
- 2.3. Demikian pula sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 35 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen (in casu yang dijadikan dasar pendaftaran tanah) dibawa oleh kantor pertanahan yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada majelis hakim dan para pihak yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan di atas, Turut Tergugat dapat dijadikan sebagai saksi data dalam suatu perkara, tidak perlu diikutsertakan sebagai pihak Terlawan/Tergugat kecuali terdapat alasan yang berdasar hukum;
- 2.4. Bahwa selaras pula dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata angka ke-1 huruf d sebagai berikut:

*Kriteria BPN harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa antara lain :*

*Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2023/PN Mlg*



1) Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertipikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak;

2) Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertipikat, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

2.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, 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

3. *Exceptio ne bis in idem* atau *exceptio van gewijsde zaak*

3.1 Sebagaimana dalil angka ke-3 posita gugatan Penggugat bahwa dalam gugatan perkara ini didasarkan atas perjanjian jual beli tanah Hak Milik Nomor 233/Kelurahan Tunggulwulung dan Hak Milik Nomor 1888/ Kelurahan Tunggulwulung antara Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana surat perjanjian di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH. dengan nomor 5494/L/DA/II/2017 tanggal 20-1- 2017;

3.2 Bahwa sebagaimana surat permohonan Penggugat (in casu Roy Rafidianta) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang (Turut Tergugat) tanggal 10 Desember 2019 yang intinya terdapat permasalahan mengenai jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas objek tanah Hak Milik Nomor 233/Kelurahan Tunggulwulung dan Hak Milik Nomor-1888/Kelurahan Tunggulwulung dimaksud sehingga Penggugat mengajukan gugatan dengan tuntutan yang sama dengan didasarkan pada alasan yang sama (wanprestasi atas pelaksanaan perjanjian jual beli tanah), diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula, sebagaimana hasil Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Malang perkara Nomor 81/Pdt.G/2019 dengan para pihak Roy Rafidianta selaku Penggugat melawan Lilik Suprapti (Tergugat I), Rujito (Tergugat II), Suparto Wusono Adhi (Tergugat III), Kurniadi (Tergugat IV), Darno (Tergugat V),





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djumaikah (Tergugat VI) yang perkaranya telah diputus tanggal 10-10-2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi: menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara: Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian antara II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi dengan Tergugat REkonvensi/Penggugat Konvensi tanggal 20 Januari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH. dengan Nomor 5495/L/DA/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas sebagian objek seluas + 720 M2 sebagaimana dalam SHM No. 1351 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Kasnawi dan seluruh objek sebagaimana SHM Nomor 1352 Kelurahan Tunggulwulung Kecamatan Lowokwaru Kota Malang atas nama pemegang hak Kasnawi adalah batal

Dalam konvensi dan rekonvensi :

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan tingkat banding Nomor 824/PDT/2019/PT.Sby tanggal 11 Februari 2021 serta telah ditolak permohonan kasasi dari Penggugat Roy Rafidianta dengan putusan tingkat kasasi Nomor 31 K/Pdt/2021 tanggal 23-2-2021;

- 3.3 Bahwa meskipun telah terdapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (in casu putusan perkara Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg tanggal 10-10-2019 jis putusan tingkat banding Nomor 824/PDT/2019/PT.Sby tanggal 11 Februari 2021 dan putusan tingkat kasasi No. 31 K/Pdt/2021 putusan tanggal 23 Februari 2021, Penggugat mengajukan kembali gugatan wanprestasi atas objek perjanjian yang sama, teregistrasi perkara

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg dengan para pihak Roy Rafdianto (Penggugat) melawan Lilik Suprpti (Tergugat I), Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang (Tergugat II), Notaris Kota Malang Duri Astuti, SH (Tergugat III) yang telah diputus tanggal 2-11-2020 dengan amar putusan:

Dalam Konvensi:

\* Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

\* Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima/niet onvankelijke verklaard (NO);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tidak dapat diterima

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Bahwa yang menjadi pertimbangan hukum dikabulkannya/diterimanya eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi karena perkara gugatan dimaksud terkualifikasi ne bis in idem dengan perkara No. 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Malang-dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya maupun di tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung RI (vide putusan No. 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg halaman 25)

- 3.4 Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan, untuk menghindari putusan yang bertentangan atau dualisme putusan dalam perkara sejenis dengan yang sama, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara gugatan dalam perkara ini sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



4. Bahwa Penggugat tidak berkualitas atau tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat objek sengketa, oleh karena yang menjadi *legal standing* Penggugat sebagai pembeli yang didasarkan pada surat perjanjian tanggal 20-1-2017 yang dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH. dengan nomor 5494/L/DA/I/2017 tanggal 20-1-2017 telah dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg tanggal 10-10-2019 jis putusan tingkat banding Nomor 824/PDT/2019/PT.Sby tanggal 11 Februari 2021 jo putusan tingkat kasasi Nomor 31 K/Pdt/2021 tanggal 23-2-2021 dan putusan No. 289/Pdt.G/202 yang telah berkekuatan hukum tetap

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa mengenai apa yang tertuang dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, oleh karenanya dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;
3. Bahwa sesuai data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Malang, mengenai riwayat tanah objek sengketa dalam perkara ini sebagai berikut :
  - 3.1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, yaitu perkara Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg, perkara Nomor 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg, perkara Nomor 37/Pdt.G/2022/PN.Mlg, dan perkara Perkara No.346/Pdt.G/2021/PN.Mlg. yang pada intinya mengenai sengketa perjanjian jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat sebagaimana surat perjanjian tanggal 20 Januari 2017 yang dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH. dengan nomor 5494/L/DA/I/2017 tanggal 20 Januari 2017, juga tuntutan Penggugat dalam perkara ini adalah sama dengan putusan perkara No. 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg, perkara No. 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg, perkara Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg, perkara Nomor 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg, perkara Perkara No.346/Pdt.G/2021/PN.Mlg, perkara Nomor 37/Pdt.G/2022/PN.Mlg, perkara Perkara No.20/Pdt.G/2022/PN.Mlg, dan perkara Perkara No.105/Pdt.G/2022/PN.Mlg yang masing-masing telah berkekuatan hukum tetap;

*Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2023/PN Mlg*



- 3.2. Bahwa terhadap perkara terdahulu telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu putusan pengadilan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg tanggal 10-10-2019 jis putusan tingkat banding Nomor 824/PDT/2019/PT.Sby tanggal 11 Februari 2021 jo putusan tingkat kasasi Nomor 31 K/Pdt/2021 tanggal 23 Februari 2021 yang pada intinya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sedangkan dalam putusan perkara Nomor 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg tanggal 2 November 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap bahwa majelis hakim berpendapat perkara No. 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg terkualifikasi **ne bis idem** dengan putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg tanggal 10-10-2019 jis putusan tingkat banding Nomor 824/PDT/2019/PT.Sby tanggal 11 Februari 2021 jo putusan tingkat kasasi Nomor 31 K/Pdt/2021 tanggal 23 Februari 2021;
- 3.3. Bahwa gugatan perkara ini terdapat kesamaan objek sengketa dengan perkara No. 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg, perkara No. 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg, dan perkara No. 37/Pdt.G/2022/PN.Mlg yaitu bidang tanah dengan SHM No. 233/Kel.Tunggulwulung dan No. 1888/Kel. Tunggulwulung;
- 3.4. Bahwa meskipun kedudukan subjeknya berbeda dalam perkara Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg, perkara No. 289/Pdt.G/2020/PN.Mlg, perkara No. 37/Pdt.G/2022/PN.Mlg, dan perkara Perkara No.346/Pdt.G/2021/PN.Mlg, namun demikian keempat gugatan tersebut didasarkan pada perjanjian jual beli tanggal 20-1-2017 yang dilegalisasi Notaris Duri Astuti, SH. dengan nomor 5494/L/DA/I/2017 tanggal 20-1-2017 dengan objek sengketa yang sama, sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 1226 K/Sip/2001 maka gugatan dinyatakan **ne bis in idem**;
- 3.5. Bahwa putusan perkara No. 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg yang telah berkekuatan hukum tetap bersifat positif yang amar putusannya menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya yang mengakibatkan masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas dan terdapat kepastian hukum kedudukan para pihak dan status para pihak dalam perkara terhadap objek sengketanya;
- 3.6. Bahwa selain perkara-perkara yang telah diuraikan diatas, penggugat juga memiliki itikad yang tidak baik dengan terus menerus

*Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2023/PN Mlg*



mengajukan gugatannya, meskipun telah diketahui bahwa *legal standing* dari Penggugat yaitu perjanjian tanggal 20 Januari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH. dengan Nomor **5495/L/DA/2017** adalah **batal**;

3.7. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan maka gugatan perkara ini memenuhi unsur-unsur ***ne bis idem*** sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara;

4. 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 hukum dan gugatan *error in persona* oleh kareba Turut Tergugat bukanlah pihak yang bersengketa, tidak ada hubungan hukum perjanjian dengan Penggugat dan Tergugat sehingga cukup beralasan hukum Turut Tergugat haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam sengketa wanprestasi perkara ini atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Selain itu, berkaitan dengan dalil posita Penggugat angka ke-15, permintaan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah tidak relevan mengingat gugatan *a quo* adalah gugatan yang sama dengan gugatan-gugatan yang sebelumnya pernah diajukan. Sehingga Penggugat merupakan Penggugat yang tidak memiliki hak menggugat dan tidak memiliki itikad baik;
6. Mengenai tuntutan (petitum) Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat *irrelevant* untuk dipertimbangkan dengan alasan sebagai berikut :

6.1 Bahwa tidaklah tepat dan berdasar hukum Turut Tergugat sebagai lembaga administratif pertanahan ditarik sebagai pihak dalam gugatan wanprestasi dalam perkara ini, namun di dalam petitumnya dihukum untuk tidak melakukan pencatatan balik nama/ peralihan hak atas tanah objek sengketa;

6.2. Telah diatur dalam ketentuan Pasal 92 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**





rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang pada intinya bahwa jika objek perkara tidak terdapat penetapan status *quo* atau sita pengadilan atau sita jaminan maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan, meskipun tercatat pula adanya perkara;

7. Bahwa Penggugat mempunyai itikad yang tidak baik bahwa meskipun telah terdapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg, perkara Nomor 289/Pdt.G/2019/PN.Mlg, perkara Nomor 37/Pdt.G/2022/PN.Mlg, dan perkara terbaru yang sudah berkekuatan hukum tetap yaitu Perkara No. 51/Pdt.G/2023/PN.Mlg dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat, serta perkara lainnya sesuai uraian Turut Tergugat diatas, Penggugat masih mengajukan gugatan wanprestasi atas sengketa perjanjian yang sama antara Penggugat dengan Tergugat dan mengikutsertakan Turut Tergugat sebagai pihak atas objek yang sama pula dalam perkara *a quo*. Oleh karenanya mohon majelis hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima agar tidak terdapat putusan yang tumpang tindih atau saling bertentangan dalam kamar yang sejenis/sama yaitu Pengadilan Negeri Malang.

Bahwa dari segala yang telah diuraikan, kami selaku kuasa hukum Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor 150/Pdt.G/2023/PN.Mlg berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak seluruh dalil gugatan Penggugat;
2. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik terhadap jawaban Turut Tergugat pada tanggal 9 November 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P- 8;

1. Fotokopi Surat Perjanjian Ikatan Tanda Jadi antara Lilik Suprapti dengan Roy Rafidianta, tanggal 20 Januari 2017, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1888 dengan pemegang hak atas nama Sutarno, diberi tanda bukti P-2.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.233 dengan pemegang hak atas nama Sutarno, diberi tanda bukti P-3.
4. Foto copy kwitansi pembayaran ikatan tanda jadi tanah an.Sutarno SHM No.233 dan SHM No.1888, diberi tanda bukti P-4.
5. Fotokopi Surat Somasi I oleh Roy Rafidianta kepada Lilik Suprapti tanggal 04 Maret 2019, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotokopi resi pengiriman surat melalui JNE nomor 410260046944619 tanggal 06-03-2019 dari Roy Rafidianta kepada Lilik Suprapti, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotokopi Surat Somasi II oleh Roy Rafidianta kepada Lilik Suprapti tanggal 15 Maret 2019, diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotokopi resi pengiriman surat melalui JNE nomor 410260053986119 tanggal 15-03-2019 dari Roy Rafidianta kepada Lilik Suprapti, diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 sampai dengan TT- 2 ;

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.233/Kelurahan Tunggulwulung An. Lilik Suprapti CS dengan luas 193M2, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.1888 Kelurahan Tunggulwulung An. Lilik Suprapti. Atika Dewi Oktanti, Fildzah Rusanti, diberi tanda bukti TT-2.

Bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 12 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 1 Februari 2023;

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 dalam jawabannya Turut Tergugat telah menyampaikan eksepi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi mengenai error in persona

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, karena Turut Tergugat adalah pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pihak Penggugat dan Tergugat yang bersengketa dan tidak mempunyai kapasitas dalam perkara a quo (in casu gugatan wansprestasi) sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang cukup dan alasan yang berdasar hukum untuk menarik Turut Tergugat dalam perkara ini;

## 2. Eksepsi mengenai nebis in idem

Bahwa terdapat putusan Pengadilan Negeri Malang perkara Nomor 81/Pdt.G/2019 dengan para pihak Roy Rafidianta selaku Penggugat melawan Lilik Suprpti (Tergugat I), Rujito (Tergugat II), Suparto Wusono Adhi (Tergugat III), Kurniadi (Tergugat IV), Darno (Tergugat V), Djumaikah (Tergugat VI) yang perkaranya telah diputus tanggal 10-10-2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi: menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara: Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulan gugatan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan perjanjian antara II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi dengan Tergugat REkonvensi/Penggugat Konvensi tanggal 20 Januari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH. dengan Nomor 5495/L/DA/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas sebagian objek seluas + 720 M2 sebagaimana dalam SHM No. 1351 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Kasnawi dan seluruh objek sebagaimana SHM Nomor 1352 Kelurahan Tunggulwulung Kecamatan Lowokwaru Kota Malang atas nama pemegang hak Kasnawi adalah batal

Dalam konvensi dan rekonvensi : Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/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

dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan tingkat banding Nomor 824/PDT/2019/PT.Sby tanggal 11 Februari 2021---serta telah ditolak permohonan kasasi dari Penggugat Roy Rafidianta dengan putusan tingkat kasasi Nomor 31 K/Pdt/2021 tanggal 23-2-2021;

Bahwa di dalam putusan tersebut mempunyai objek dan subyek yang sama dengan perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

3. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kualitas dalam mengajukan gugatannya

Bahwa Penggugat tidak berkualitas atau tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat objek sengketa, oleh karena yang menjadi *legal standing* Penggugat sebagai pembeli yang didasarkan pada surat perjanjian tanggal 20-1-2017 yang dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH. dengan nomor 5494/L/DA/II/2017 tanggal 20-1-2017 telah dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg tanggal 10-10-2019 jis putusan tingkat banding Nomor 824/PDT/2019/PT.Sby tanggal 11 Februari 2021 jo putusan tingkat kasasi Nomor 31 K/Pdt/2021 tanggal 23-2-2021 dan putusan No. 289/Pdt.G/202 yang telah berkekuatan hukum tetap

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat:

## 1. Eksepsi mengenai error in persona

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Turut Tergugat disebutkan bahwa Penggugat telah salah menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini karena Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat maupun Tergugat serta di *dalam* petitum Gugatan Penggugat juga tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, sehingga BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam gugatan terhadap eksepsi tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"(hal. 3) dalam hukum acara perdata, penggguat adalah seseorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas adalah hak bagi penggugat untuk menentukan siapa saja yang di rasa melanggar hak dan merugikan kepentingannya untuk di tarik sebagai pihak tergugat, turut

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



tergugat dalam gugatannya. Dengan demikian eksepsi Turut Tergugat mengenai error in persona dalam perkara ini tidak beralasan dan harus ditolak;

## **2. Eksepsi mengenai Nebis in Idem**

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan gugatan Penggugat Nebis In Idem karena Gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan yang pada intinya tentang sengketa perjanjian tertanggal 20 Januari 2017 yang dibuat di bawah tangan dan telah dilegalisasi oleh DURI ASTUTI, S.H. selaku Notaris di Kota Malang pada tanggal 20 Januari 2017, nomor : 5494/L/DA/II/ 2017 antara Tergugat dengan Penggugat ("Perjanjian Penggugat") atas obyek sengketa yaitu :Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 233 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan Sertifikat Hak Milik (SHM) 1888 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno, Dan Sengketa sebagaimana dimaksud diatas telah diajukan gugatan kepada Tergugat, dengan obyek sengketa yang sama. Sengketa sebagaimana dimaksud diatas telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi nebis in idem disebut juga *exception res judicata (exceptie Van Gewijsde zaak)* berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara suatu putusan melekat unsur nebis in idem apabila memenuhi syarat-syarat, dan syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi maka pada putusan tersebut tidak melekat nebis in idem. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek gugatan sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah terhadap perkara ini telah ada putusan terdahulu yang memenuhi syarat nebis in idem;

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Penggugat mendalilkan bahwa terhadap sengketa perjanjian tertanggal 20 Januari 2017 yang dibuat di bawah tangan dan telah dilegalisasi oleh DURI ASTUTI, S.H. selaku Notaris di





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Malang pada tanggal 20 Januari 2017, nomor : 5494/L/DA/II/ 2017 antara Tergugat dengan Penggugat ("Perjanjian Penggugat") atas obyek sengketa yaitu : Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 233 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan Sertifikat Hak Milik (SHM) 1888 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno tersebut telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) sebagaimana ternyata dalam:

- Putusan Pengadilan Negeri Malang Tertanggal 10 Oktober 2019, nomor : 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian antara Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tanggal 20 Januari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, S.H. dengan Nomor : 5495/L/DA/II/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas sebagian obyek seluas  $\pm$  720 M2 sebagaimana dalam SHM No. 1351 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Kasnawi dan seluruh obyek sebagaimana dalam SHM 1352 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Kasnawi, adalah batal.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.191.000,- ( dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
- Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tertanggal 11 Februari 2020, nomor : 824/PDT/2019/PT SBY yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :
  1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



Penggugat;

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 10 Oktober 2019 Nomor : 81/Pdt.G/2019/PN Mlg yang dimohonkan banding tersebut;

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding di tetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MA") tertanggal 23 Februari 2021, nomor : 31K/PDT/2021 yang inti dari amar putusannya menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana ternyata dalam situs resmi MA yaitu: <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/perkara/> ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsinya tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan surat bukti berupa Putusan Pengadilan Negeri Malang Tertanggal 10 Oktober 2019, nomor : 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tertanggal 11 Februari 2020, nomor : 824/PDT/2019/PT SBY, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MA") tertanggal 23 Februari 2021, nomor : 31K/PDT/2021 (Vide bukti TT-4), ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg Tertanggal 10 Oktober 2019, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian antara Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV Rekonvensi / Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tanggal 20 Januari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, S.H. dengan

*Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2023/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 5495/L/DA/II/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas sebagian obyek seluas  $\pm$  720 M2 sebagaimana dalam SHM No. 1351 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Kasnawi dan seluruh obyek sebagaimana dalam SHM 1352 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Kasnawi, adalah batal.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.191.000,- ( dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai perjanjian tertanggal 20 Januari 2017 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH., M.Kn dengan nomor : 5494/L/DA/II/2017 mengenai penjualan tanah seluas  $\pm$  193 m<sup>2</sup> dengan nomor sertifikat hak milik No 233 atas nama Sutarno dan tanah seluas  $\pm$  186 m<sup>2</sup> dengan nomor sertifikat hak milik No 1888 atas nama Sutarno, yang menurut Penggugat, Tergugat telah mengalihkan tanah obyek yang diperjanjikan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg Tertanggal 10 Oktober 2019, yang pada pokoknya pihak yang berperkara dalam perkara tersebut adalah ROY RAFIDIANTA (Penggugat) dengan salah satu diantaranya LILIK SUPRAPTI (Tergugat) dan yang menjadi obyek gugatan dalam perkara tersebut salah satunya adalah perjanjian tertanggal 20 Januari 2017 yang dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH.,M.Kn dengan nomor : 5494/L/DA/II/2017, dan terhadap perjanjian tertanggal 20 Januari 2017 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, SH., M.Kn dengan nomor : 5494/L/DA/II/2017 tersebut telah diputus yang pada pokoknya permohonan Penggugat (ROY RAFIDIANTA) yang mohon agar Majelis Hakim *Menyatakan sah dan berlaku sebagai undang-undang antara Penggugat dengan Tergugat I Perjanjian tanggal 20 Januari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, S.H. dengan Nomor : 5494/L/DA/II/2017 tanggal 20 Januari 2017 atas obyek sebagaimana dalam SHM No. 233 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888 Kelurahan*

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **150/Pdt.G/2023/PN Mlg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno, tersebut ditolak oleh Majelis Hakim;*

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 81/Pdt.G/2019/PN.Mlg Tertanggal 10 Oktober 2019 telah dilakukan upaya hukum banding dan kasasi, dan didalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tertanggal 11 Februari 2020, nomor : 824/PDT/2019/PT SBY pada pokoknya menguatkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 10 Oktober 2019 Nomor : 81/Pdt.G/2019/PN Mlg yang dimohonkan banding tersebut, dan dalam putusan kasasi No. 31 K/Pdt/2021 yang diputuskan pada tanggal 23 Februari 2021 sebagaimana bukti T-4 yang merupakan print out dari situs resmi Mahkamah Agung RI yaitu Kepaniteraan Mahkamah Agung RI (INFORMASI PERKARA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA) pada pokoknya menyatakan *Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: ROY RAFIDIANTA tersebut;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara ini telah memenuhi syarat-syarat nebis in idem dem dengan perkara Nomor : 81/Pdt.G/2019/PN Mlg yang diputus pada tanggal 10 Oktober 2019, karena apa yang digugat sudah pernah diperkarakan dalam perkara Nomor: 81/Pdt.G/2019/PN Mlg dan terhadap perkara tersebut, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap dan Putusan Nomor: 81/Pdt.G/2019/PN Mlg bersifat positif, serta Subjek dan Objek gugatan sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 menyatakan bahwa ada atau tidaknya *azas ne bis in idem* dalam suatu putusan, tidak semata-mata ditentukan oleh faktor kesamaan para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya sama;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini telah memenuhi syarat-syarat nebis in idem sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara maka eksepsi tentang gugatan Penggugat *Nebis In Idem* beralasan hukum diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi nebis in idem tersebut beralasan hukum diterima maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi *Diskualifikasi/Gemis Aanhoedanigheid;*

**DALAM POKOK PERKARA :**

*Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2023/PN Mlg*



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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam eksepsi tersebut diatas, oleh karena eksepsi Turut Tergugat diterima maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara, sehingga gugatan Penggugat beralasan hukum tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak dapat diterima maka penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal 1917 KUHPdata, Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- **DALAM EKSEPSI ;**
  - Menerima eksepsi Turut Tergugat,;
- **DALAM POKOK PERKARA ;**
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / *niet onvankelijke verklaard ( NO )* ;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini sejumlah Rp. 1.250.600,00 ( satu juta dua ratus lima puluh Sembilan enam ratus ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2024, oleh kami, Kun Triharyanto Wibowo, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H. dan Guntur Kurniawan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor Pengadilan Negeri Malang tanggal 22 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 29 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mohammad Nasir Jauhari, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2023/PN Mlg*





Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H..      Kun Triharyanto Wibowo, S.H.,M.Hum

Guntur Kurniawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Mohammad Nasir Jauhari, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
2. ATK	Rp.	100.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp.	39.600,00
4. PNPB	Rp.	40.000,00
5. Meterai	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp.	950.000,00
8. Panggilan	Rp.	<u>91.000,00</u>
Jumlah		Rp.1.250.600,00

( Satu juta dua ratus lima puluh ribu enam ratus rupiah)