



PUTUSAN
Nomor 132/Pdt.G/2022/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, berkedudukan di Pondok Blimbing Indah J6 No. 3-4, RT.010/RW.011 Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Mariana Sitanggang. S.H. beralamat di Jalan Teluk Etna III No.30, Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 April 2022 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Lilik Suprapti, bertempat tinggal di Perum Green Sapphire No. 6 RT 003 RW 006 Kelurahan Jatimulyo Kec. Lowokwaru Kota Malang., Jawa Timur , sebagai **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 20 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 26 April 2022 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2022/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;

Halaman 1 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2022/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 2 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2022/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

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 KUHPerdara, 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 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 berkirim surat kepada Tergugat untuk memenuhi mengurus Surat Pernyataan Ahli Waris di Lurah dan Kecamatan serta pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Malang;

Halaman 3 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2022/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

11. Bahwa untuk kedua kalinya, Penggugat berkirim 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 sebagian 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*)

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

Halaman 4 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2022/PN Mlg



seluruh isi perjanjian;

5. Menghukum 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;

6. 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;

7. 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 sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan diwakili oleh kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 9 Mei 2021, tanggal 17 Mei 2021 dan tanggal 25 Mei 2021, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan isi 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,

Halaman 5 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2022/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno;

Menimbang, bahwa telah ternyata, Tergugat tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirimkan kuasa / wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan, meskipun untuk itu Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat sudah tidak berkehendak untuk membela kepentingannya, sehingga cukup alasan untuk menyatakan Tergugat tidak hadir dipersidangan dan perkara ini akan diperiksa dan diadili tanpa kehadiran dari Tergugat / verstek;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah saling mengikatkan diri dalam suatu 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 (selanjutnya obyek dalam perjanjian ini disebut dengan obyek sengketa);

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat tersebut diuraikan bahwa yang menjadi obyek pengikatan jual beli tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No.233 dan Sertifikat Hak Milik No.1888 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru Kota Malang yang keduanya atas nama pemegang Hak Sutarno, namun demikian dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan hubungan hukum antara Tergugat dengan Sutarno sebagai pemegang hak atas kedua sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa seharusnya Penggugat menguraikan dalam gugatannya apakah hubungan hukum antara Tergugat dengan Sutarno sebagai pemegang hak atas kedua sertifikat yang dijadikan sebagai obyek perjanjian jual beli antara Tergugat sebagai pihak penjual dengan Penggugat sebagai pihak pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur,

Halaman 6 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2022/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga gugatan Pengugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Ketentuan Undang-Undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 125 HIR, serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.489.000,- (empat ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Kamis, tanggal 30 Juni 2022 oleh kami, Mohamad Indarto, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Arief Karyadi, S.H., M.Hum. dan Susilo Dyah Caturini, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 132/Pdt.G/2022/PN Mlg tanggal 26 April 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 12 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Bambang Rudiawan, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

Susilo Dyah Caturini, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 7 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2022/PN Mlg



Bambang Rudiawan, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	75.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp.	14.000,00
4. PNB	Rp.	20.000,00
5. Meterai	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. Panggilan	Rp.	330.000,00
Jumlah	Rp.	489.000,00

(empat ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)