



**PUTUSAN**

**Nomor 69/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**, jenis kelamin Laki-laki, warga negara Indonesia, lahir di Malang 30 Oktober 1974, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Pondok Blimbing Indah J6 No.3-4 RT.10 RW.11, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, nomor KTP. 3507055002820003. Dalam perkara ini diwakili Kuasanya Tio Mariana Sitanggang, SH, Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum "Tio Mariana Sitanggang, SH & Partners" yang beralamat di Jalan Teluk Etna, Kota Malang berdasar Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Maret 2023 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang tanggal Maret 2023 dibawah register nomor ..../PH/ III/2023 selanjutnya disebut sebagai .....**PENGUGUT**;

**L A W A N :**

**LILIK SUPRAPTI**, warga negara Indonesia, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Sasando No.190 RT.04 RW.04, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Dalam perkara ini disebut sebagai .....**TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 8 Maret 2023 dalam Register Nomor 69/Pdt.G/2023/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2023/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/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. 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

Halaman 2 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2023/PN

Mlg



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 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

*Halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2023/PN  
Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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;

Halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/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

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/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. Menghukum Tergugat untuk tunduk, menjalankan dan memenuhi 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 di wakili oleh kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas tanggal 9 Maret 2023, 24 Maret 2023 dan 5 April 2023, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Tergugat atau secara verstek ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sejumlah 6 (enam) berkas yang kesemuanya telah

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2023/PN

Mlg





dicocokkan dan ternyata sama dan bersesuaian dengan aslinya, masing-masing sebagai berikut ;

1. Fotokopi Perjanjian jual beli tanah antara Lilik Suprapti selaku Pihak Kesatu dengan Roy Rafidianta selaku Pihak Kedua tertanggal 20 Januari 2017, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi kwitansi pembayaran ikatan tanda jadi Rp.3.000.000,00 (tigajuta rupiah) yang ditandatangani Lilik Suprapti tertanggal 20 Januari 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 04 Maret 2019 perihal Tindak lanjut jual beli tanah SHM No.233 & 1883 Kel. Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur sebagaimana dalam perjanjian tanggal 06 Februari 2017, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi resi tanda pengiriman surat melalui JNE nomor 410260046944619 tanggal 06-03-2019, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 15 Maret 2019 perihal Tindak lanjut jual beli tanah SHM No.233 & 1883 Kel. Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur sebagaimana dalam perjanjian tanggal 06 Februari 2017, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi resi tanda pengiriman surat melalui JNE nomor 410260053986119 tanggal 15-03-2019, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa penggugat telah menyampaikan kesimpulannya di persidangan pada tanggal 16 Mei 2023 ;

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 mengenai perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat atas dasar perjanjian jual beli yang telah dibuat bersama Penggugat atas obyek sengketa berupa SHM No. 233 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas

*Halaman 6 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2023/PN  
Mlg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pemegang hak Sutarno dan SHM No. 1888 Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno, dimana untuk itu Penggugat telah membayar uang muka kepada Tergugat sejumlah Rp. 3.000.000,00 (tiga juta Rupiah) namun Tergugat belum juga memenuhi prestasinya untuk mengurus surat pernyataan ahli waris sehingga Penggugat tidak bisa melakukan pelunasan pembayaran jual beli untuk membeli dan mendapatkan tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, namun Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, maka harus dinyatakan tidak hadir dan Putusan dijatuhkan secara verstek;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pokok gugatan Penggugat yaitu tentang perbuatan ingkar janji yang didasari alasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa walaupun perkara *a quo* dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat namun demikian Majelis Hakim dalam pemeriksaan perkara sebelum memutuskan substansi perkara ini, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang formalitas surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan posita gugatan angka 3 mendalilkan bahwa : surat perjanjian jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku penjual, tertanggal 20 Januari 2017, yang mana telah dilegalisir oleh Notaris DURI ASTUTI,SH, dengan legalisasi nomor : 5494/L/DA/2017, adalah SHM No. 233, Surat ukur No.4170 dan SHM No.1888, Surat ukur No.1400 , keduanya atas nama alm.SUTARNO (suami TERGUGAT) yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, yang untuk itu sebelumnya juga telah pernah beberapa kali diajukan gugatannya yang sama dan telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat, yang untuk itu dibenarkan oleh Penggugat, dimana pada pokoknya, obyek gugatan dimaksud saat ini telah menjadi bagian dari fasilitas umum jalan pintu masuk suatu Perumahan diluar kedua belah pihak, namun Perumahan sebagai pihak yang ikut berkepentingan dengan obyek gugatan ini tidak ikut dilibatkan dalam perkara ini, sehingga untuk itu memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai dan berpendapat bahwa terdapat kekurangan pihak dalam penyelesaian perkara/ gugatan ini ;

Halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/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 dengan berdasarkan pertimbangan diatas, dimana obyek peradilan adalah atas nama selain kedua belah pihak berperkara, sehingga guna melindungi hak dan kepentingan hukum pemegang hak atas obyek sengketa sehingga telah memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai dan berpendapat bahwa ahli waris alm. Sutanto dan pihak Perumahan yang harus dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan uraian pertimbangan diatas, dihubungkan dengan subyek dalam surat gugatan Penggugat yang ternyata tidak disebutkan dengan jelas dasar hak Tergugat sebagai penjual dihubungkan dengan pemegang hak dalam obyek perjanjian yaitu atas nama SUTARNO (alm) dan tidak pula mengikut sertakan atau tidak melibatkan ahli warisnya dan juga Perumahan yang berkepentingan dengan obyek gugatan dalam membela hak dan kepentingan hukumnya, sehingga oleh karenanya memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai dan berpendapat bahwa gugatan Penggugat sebagai kurang pihak dan tidak memenuhi syarat formal gugatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak dengan demikian Gugatan pihak Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek* maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 554.500,00 (lima ratus lima puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Selasa, tanggal 6 Juni 2023, oleh kami, Hj. Satyawati Yun Irianti, SH, M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Yuli Atmaningsih, S.H., M.Hum., dan Silvy Terry, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang tanggal 8 Maret





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Eko Wahono, SH, sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yuli Atmaningsih, SH, M.Hum

Hj. Satyawati Yun Irianti, SH, M.Hum

Silva Terry, SH

Panitera Pengganti,

Eko Wahono, SH

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00
2. ATK .....	:	Rp 85.000,00
3.....B	:	Rp 24.500,00
biaya Penggandaan.....	:	
4.....P	:	Rp 20.000,00
NBP .....	:	
5.....M	:	Rp 10.000,00
aterai .....	:	
6.....R	:	
edaksi .....	:	Rp 10.000,00
7.....P	:	-
emeriksaan Setempat		
8. Panggilan .....	:	Rp 375.000,00
Jumlah	:	Rp 554.500,00

(lima ratus lima puluh empat ribu lima ratus rupiah)

Halaman 9 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2023/PN  
Mlg