



PUTUSAN
Nomor 129/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, Berkedudukan di Pondok Blimbing Indah J6 Nomor 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 Nomor 30, Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

LILIK SUPRPTI, Jenis kelamin: Perempuan, Bertempat tinggal di Perum Green Sapphire Nomor 6 RT 003/ RW 006 Kelurahan Jatimulyo Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, selanjutnya disebut 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 29 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 6 Juni 2023 dalam Register Nomor 129/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

Halaman 1 dari 9 Putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PN Mlg



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 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

Halaman 2 dari 9 Putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PN Mlg



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 sah nya perjanjian** sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, 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 berkirin 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 9 Putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PN Mlg



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/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

Halaman 4 dari 9 Putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 7 Juni 2023 untuk persidangan tanggal 13 Juni 2023, relaas 14 Juni 2023 untuk persidangan tanggal 20 Juni 2023, dan relaas tanggal 21 Juni 2023 untuk persidangan tanggal 27 Juni 2023, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-6;

1. Fotokopi dari aslinya, Surat Perjanjian antara Lilik Suprpti dengan Roy Rafidianta ditandatangani di Malang, tanggal 20 Januari 2017, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari aslinya, Kwitansi Pembayaran dari Roy Rafidianta tertanggal 20 Januari 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari aslinya, Surat dari Roy Rafidianta Kepada Lilik Suprpti tertanggal 4 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari aslinya, Resi pengiriman surat somasi ke-1 pada tanggal 6 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Halaman 5 dari 9 Putusan Nomor 129/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

5. Fotokopi dari aslinya, Surat dari Roy Rafidianta kepada Lilik Suprapti tertanggal 15 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari aslinya, Bukti Resi pengiriman surat Somasi ke-2 (terakhir) tertanggal 15 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 14 Juli 2023, sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa penggugat telah menyampaikan Kesimpulannya di persidangan pada tanggal 25 Juli 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat 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 yang telah membuat perjanjian jual beli kepada Penggugat atas obyek sengketa di mana dalam perjanjian tersebut Penggugat telah memberikan uang muka jual beli obyek tersebut kepada Tergugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta Rupiah) dan sisanya sebagaimana dalam perjanjian tersebut, namun Tergugat belum juga memenuhi prestasinya untuk mengurus surat pernyataan ahli waris sehingga Penggugat tidak bisa melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah tersebut;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan 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 memandang perlu untuk terlebih dahulu menguji formalitas surat gugatan beserta objek dalam perkara *a quo*;

Halaman 6 dari 9 Putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam positanya pada angka 3 telah mengemukakan "*Bahwa* kesepakatan tersebut dituangkan secara tertulis sebagaimana surat perjanjian tertanggal 20 Januari 2017, yang mana telah dilegalisir oleh Notaris DURI ASTUTI, S.H., dengan legalisasi nomor: 5494/L/DA/II/2017, berupa tanah beserta bangunan di atasnya dengan TERGUGAT sebagai penjual, sebagaimana SHM Nomor 233, Surat ukur Nomor 4170 atas nama almarhum SUTARNO (suami TERGUGAT) dan SHM Nomor 1888, Surat ukur Nomor 1400 atas nama almarhum SUTARNO, yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;

Menimbang, bahwa setelah membaca posita tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat yaitu SHM Nomor 233, Surat ukur Nomor 4170 atas nama Sutarno dan SHM Nomor 1888, Surat ukur Nomor 1400 atas nama Sutarno, yang merupakan peninggalan/warisan dari almarhum Sutarno;

Menimbang, bahwa dengan demikian selain Tergugat, harus turut juga digugat ahli waris lainnya dari almarhum Sutarno, di mana dalam posita gugatan Penggugat tidak disebutkan secara jelas siapa saja yang menjadi ahli waris dari almarhum Sutarno;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat hanya menjadikan Tergugat sebagai pihak dalam gugatan *a quo* dan tidak menjadikan ahli waris lainnya dari almarhum Sutarno suami Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menurut Pendapat Majelis Hakim, gugatan dari Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak, dengan demikian Gugatan 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 di persidangan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*)

Halaman 7 dari 9 Putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

verklaard) dengan verstek;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah
Rp 1.276.650,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus lima
puluh Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Malang, pada hari Selasa, tanggal 25 Juli 2023, oleh kami,
Safruddin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhamad Nuzulul Kusindiardi,
S.H., dan Natalia Maharani, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim
Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
Malang Nomor 129/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 6 Juni 2023, Putusan tersebut
pada hari Selasa, tanggal 1 Agustus 2023, diucapkan dalam persidangan
terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim
Anggota tersebut, Eka Rita Purnamasari, S.H., Panitera Pengganti, dan Kuasa
Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat ataupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhamad Nuzulul Kusindiardi, S.H.

Safruddin, S.H., M.H.

Natalia Maharani, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Eka Rita Purnamasari, S.H.

Halaman 8 dari 9 Putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PN Mlg



Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. ATK	:	Rp	85.000,00
3. Biaya Penggandaan	:	Rp	17.150,00
4. PNBP	:	Rp	30.000,00
4. Meterai	:	Rp	10.000,00
5. Redaksi	:	Rp	10.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.075.000,00
7. Panggilan	:	Rp	19.500,00

Jumlah : Rp 1.276.650,00

(satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah);