



**PUTUSAN**  
**Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nama : MARTONI.  
Tempat /tanggal lahir : Malang , 24-4-1985  
Pekerjaan : Swasta .  
Umur : 35 tahun.  
Jenis kelamin : Laki-laki.  
Agama : Islam.  
Warga Negara : Indonesia.  
Status perkawinan : Kawin.  
Alamat : Jl. Raya Sempal Wadak Dukuh Sanan, RT 011/RW 003, desa Sempal Wadak, Kecamatan Bululawang, Kabupaten Malang.  
Dengan ini memberi kuasa serta memilih domisili hukum kuasanya kepada Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor di Jl Wukir 85, Kelurahan Temas, Kota Batu, yang bernama:

Nama : MOH. RAMELI,SH.  
Tempat/tanggal lahir : Surabaya, 1-4-1962.  
Umur : 59 tahun.  
Jenis Kelamin : Laki-laki.  
Agama : Islam.  
Warga Negara : Indonesia.  
Pekerjaan : Advokat.  
Sttus Perkawinan : Kawin.  
Pendidikan : Strata I  
No Induk KTPA : 93.10640  
Tanggal berakhir : 31 desember 2021.  
Nama : Roichan Santoso, SH.  
Pekerjaan : Advokat  
Selanjutnya

disebut

-----PENGGGUGAT.

Dengan ini hendak mengajukan gugatan terhadap:

Nama : IMAM KHALIMI.  
Tempat /tgl lahir : Malang, 15-02-1959.

Halaman 1 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Kelamin : Laki-laki.  
Warga Negara : Indonesia.  
Status Perkawinan : Kawin  
Alamat : Dukuh Sanan, Rt 003, RW 002, Desa  
Ngasem, Kabupaten Malang.

Selanjutnya disebut

-----TERGUGAT.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 20 Januari 2021 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat Sepakat pada tanggal 8 Maret 2020 telah mengadakan perjanjian secara lisan dengan dilandasi etikat baik jual-beli atas beberapa bidang tanah dengan cara cicilan untuk dipergunakan perumahan yang terletak di Dusun Ngasem, Kecamatan Ngajum, Kabupaten Malang, dengan luas keseluruhan 28.000 m2, dengan harga Rp 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) ., dan diperkenankan oleh Tergugat untuk menggarap tanah untuk diperbaiki dan dapat menarik para Pembeli kaplingan tanah.
2. Bahwa dalam pelaksanaan proses jual belinya belum keseluruhannya terbayar lunas maka seluruh surat – surat masih berada ditangan Tergugat , Penggugat hanya diberi foto Copi Akta jual-beli yang menjadi dasar Pemilikan Tergugat antara lain sebagai berikut:

1. Sebidang Tanah Darat yang terletak di Dusun Ngasen , Kecamatan Ngajum, Kabupaten Malang , sebagaimana Akta Jual-beli No. 16/2016 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) ecamatan Ngajum , atas ohir No. 853 Persil No.149, Blok D II, luas, 2020 m2 dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik Moch. Ali Maskhur.  
Timur : Jtanahnya Moch Ichsan..  
Selatan : Tanahnya Imam Khalimi  
Barat : Tanah milik Jamburi

Halaman 2 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sebidang Tanah yang terletak di Dusun Ngasem, kecamatan Ngajum, Kabupaten Malang sebagaimana Akta Jual beli No. 345/2016 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat Ngajum, Persil No. 149, Blok D II, kohir No. 258 seluas 1.100 m2 dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik Musholi.  
Timur : Jl. Abupaten.  
Selatan : Tanah milik Burham  
Barat : Tanah milik Abdul Mukti

3. Sebidang Tanah yang terletak di Dusun Bgasem, Kecamatan Ngajum, Kabupaten Malang sebagaimana Akta Jual-beli No. 463/2008 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Ngajum, Persil No. 149, Blok D.II, SPPT 3821 seluas 2400 m2 dengan batas-batas:

Utara : Tanah Milik Saruwan  
Timur : Tanah milik Siami.  
Selatan : Tanah milik Senari.  
Barat : Tanah Milik Tauchid.

4. Sebidang Tanah yang terletak di Dusun Ngasem, kecamatan Ngajum, Kabupaten Malang sebagaimana Akta Jual beli No. 238/2000 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tannah, Camat Ngajum, Persil No. 149 Blok D II, kohir No. 841 seluas 2020 m dengan batas-batas:

Utara : Tanahnya Juki.  
Timur : Tanahnya Iksan.  
Selatan : Tanahnya Said.  
Barat : Tanahnya Jumbari.

5. Sebidang Tanah yang terletak di Dusun Ngasem, Kecamatan Ngajum, kabupaten Malang sebagaimana Akta Jual-beli No. 22/2001 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Ngajum, Persil No. 149, Blok D II, Kohir No. 853 seluas 2500 m2 dengan batas-batas:

Utara : Tanahnya Tarimin.  
Timur : Tanahnya Atim.  
Selatan : Tanahnya Imam Khalimi.  
Barat : Tanahnya Jamburi.

Selanjutnya tanah tanah Nomor 1 sampai dengan nomor 5 mohon disebut **OBJEK SENGKETA**.

Halaman 3 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat dalam pelaksanaan jual-beli dengan cicilan, Tergugat telah menyerahkan uang sebagai bukti akan kebenaran jual beli, telah mencicil dengan perincian sebagai berikut:

- Kwitansi Pembaaran sebagai ikatan Tanda Jadi Juak-beli tertanggal 8 Maret 2020 sebesar Rp 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah).
- Kwitansi Pembayaran cicilan Tanah tertanggal 07 April 2020 mulai, dari tanggal 31 Maret 2020 dann 7 April 2020 sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).
- Kwitansi pembayaran cicilan tanah tertanggal 22 April 2020 sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
- Kwitansi pembayaran cicilan tanah tertanggal 19 Juni 2020 sebesar Rp 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah)
- Pembayaran cicilan Tanah melalui transfer Bank atas nama IMAM KHALIMI ( Tergugat) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Jika dijumlah keseluruhan cicilan tanah berjumlah Rp 250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ).

4. Bahwa dalam perjanjian tersebut , Tergugat sepakat tidak keberatan apabila Tergugat mengerjakan tanah sengketa untuk ditata dikerjakan dengan cara pengurukan tanah, pemavingan, pemagaran dan lain sebagainya yang menelan biaya kurang lebih Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) , bahkan Tergugat juga ikut memasarkan penjualan tanah, agar dapatnya ada pembeli-pembeli tanah kaplingan dan dapat terlaksana cicilan kaplingan tanah.

5. Bahwa dalam situasi Pandemi Korona Cavid 19 ini, usaha Penggugat mengalami hambatan, sehingga banyak masyarakat yang tidak bersedia untuk membeli lahan perumahan sehingga penjualan tanah kaplingan tidak dapat berjalan lancar, dan cicilan tanah kepada Tergugat mengalami hambatan, tetapi Tergugat tidak memaklumi akan hal ini, selanjutnya melalui kuasa hukumnya akan mengajukan tuntutan baik pidana maupun perdata yang pada pokoknya tidak bersedia melanjutkan ikatan jual-beli antara Penggugat dan Tergugat.

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1320 BW seatu persetujuan adalah sah apabila memenuhi Syarat yaitu:

1. Sepakat mereka mereka yang mengikatkan dirinya.

Halaman 4 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Bahwa dari ketentuan tersebut seharusnya Tergugat untuk membatalkan kesepakatan tertanggal 8 Maret 2020 seharusnya terlebih dahulu ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, tetapi ternyata tidak pernah ada persetujuan terlebih dahulu, dengan membatalkan tanpa persetujuan dari Penggugat ( membatalkan secara sepihak), maka secara hukum perbuatan Tergugat merupakan perbuatan hukum Wanprestasi.

7. Bahwa oleh karena perjanjian jual-beli antara Penggugat dan Tergugat dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat, dan dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum Wanprestasi, maka patut dan beralasan apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Malang agar menyatakan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan tergugat yaitu perannian pengikatan jual-beli tanah atas obyek sengketa tertanggal 8 Maret 2020 adalah sah menurut hukum dan menghukum Tergugat untuk melanjutkan perjanjian tertanggal 8 Maret 2020..

8. Bahwa akibat akibat perbuatan hukum Wanprestasi yang dilakukan Tergugat kini Penggugat telah mengalami kerugian baik moril maupun materiil dengan perincian sebagai berikut:

## Kerugian Materiil

Kini Penggugat mengalami kerugian yaitu Pembangunan lahan yang menelan biaya kurang lebih Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

## Kerugian Moril

Kini dalam usaha jual-beli dihadapan kerabat dan langganan tidak ada kepercayaan lagi, untuk itu Penggugat mengajukan tuntutan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) .

9. Bahwa agar tuntutan ganti rugi Penggugat tidak sia-sia nantinya, maka terhadap harga benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat mohon untuk diletakkan sita jaminan diatasnya.

10. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan bukti – bukti yang sah dan Authentik, maka terhadap bunyi putusan dalam perkara ini mohon untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya.

Halaman 5 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal serta alasan – alasan tersebut diatas, maka tidaklah berlebihan apabila, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri kabupaten Malang berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan hukum Wanprestasi.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan diatas.
4. Menyatakan perjanjian No. 8 Maret 2020 tentang Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum.
5. Menghukum Tergugat untuk melanjutkan perjanjian tertanggal 8 Maret 2020 tentang perjanjian Pengikatan jual-beli tanah.
6. Menghukum Tergugat membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) berjumlah Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai sejak putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.
7. Menghukum Tergugat untuk membeyar kerugian Moril kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- ( seratus juta rupiah) secara tunai sejak putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp 1.000.000,-- ( satu Juta rupiah ) setiap harinya keterlambatan melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya.

Atau apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Malang berpendapat lain mohon diputus yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan e court tertanggal 22 Maret 2021 untuk persidangan hari Selasa tanggal 23 maret 2021, risalah panggilan e court tertanggal 23 maret 2021 untuk persidangan tanggal 6 April 2021, pihak penggugat tidak hadir tanpa adanya pemberitahuan ataupun alasan yang sah, sedangkan pihak Tergugat hadir kuasanya ;

Halaman 6 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ternyata bahwa tidak datangnya Penggugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga gugatan itu harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan penggugat tersebut gugur ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.391.000,- (Tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Selasa, tanggal 6 April 2021, oleh kami, Anton Budi Santoso, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Erwin Ardian, S.H., M.H.. dan Ricky Emarza Basyir, S.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn tanggal 20 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 6 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suwiyono, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Tergugat dan tidak dihadiri oleh Penggugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erwin Ardian, S.H., M.H..

Anton Budi Santoso, S.H., M.H..

Ricky Emarza Basyir, S.H..

Panitera Pengganti,

Suwiyono, S.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran..... Rp.....30.000,-
2. Biaya ATK..... Rp.....50.000,-

Halaman 7 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya penggandaan.....	Rp..	21.000,-
4. Ongkos panggil.....	Rp.	250.000,-
5. PNBP.....	Rp...	20.000,-
6. Redaksi.....	Rp.....	10.000,-
7. <u>Materai.....</u>	<u>Rp</u>	<u>10.000,-</u>
Jumlah .....	Rp.	391.000,-

(Tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);