



PUTUSAN

Nomor 267/Pdt.G/2021/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, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Mariana Sitanggang. S.H., Abraham Gunawan Wicaksana, S.H., Rini Octaviani T.S. Anom, S.H.,M.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Tio Mariana Sitanggang, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Teluk Etna III No. 30, Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 1170/PH/XI/2021, tanggal 4 Nopember 2021, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Lilik Suprpti, dahulu beralamat di Jl. Sasando No. 190, RT.004/RW. 004, Kelurahan Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, tempat tinggal sekarang tidak diketahui lagi, 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 Peggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 25 Oktober 2021 dalam Register Nomor 267/Pdt.G/2021/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :



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/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

Halaman 2 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2021/PN Mlg



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 KUHPerduta, sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkandirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatuperikatan.
- 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;

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 sebageian 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 isiperjanjian;
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 diatasnya, 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 biayaperkara;

SEKUNDER

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

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2021/PN Mlg



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat yang datang menghadap di persidangan adalah kuasanya tersebut diatas, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 26 Oktober 2021, tanggal 9 November 2021, tanggal 24 Desember 2021 dan tanggal 28 Januari 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan peraturan perundang-undangan khususnya **H.I.R. (Herziene Indonesische Reglement)** tetapi tidak hadir dipersidangan sehingga Majelis Hakim akan memeriksa perkara ini dengan ketidakhadiran Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa acara persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang menyatakan tetap pada isi gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Perjanjian antara Lilik Suprapti dengan Roy Rafidianta tertanggal 20 Januari 2017, (bertanda P-1) ;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran dari Roy Rafidianta sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) untuk pembayaran ikatan jual beli tanah an. Sutarno yang diterima Djumaikah tanggal 20 Januari 2017, (bertanda P-2) ;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat tertanggal 04 Maret 2019 yang ditujukan kepada Lilik Suprapti, perihal : tindak lanjut jual beli tanah SHM No. 233 dan 1883, Kel. Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, (bertanda P-3) ;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Resi Pengiriman Surat atas nama Pengirim Roy Rafidianto, tanggal 06 Maret 2019, (bertanda P-4) ;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat tertanggal 15 Maret 2019 yang ditujukan kepada Lilik Suprapti, perihal : tindak lanjut jual beli tanah SHM No. 233 dan 1883, Kel. Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, (bertanda P-5) ;



6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Resi Pengiriman Surat atas nama Pengirim Roy Rafidianto, tanggal 15 Maret 2019, (bertanda P-6) ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang berupa surat-surat yang di beri tanda tanda P-1 sampai dengan tanda P- 6 tersebut di atas telah dibubuhi materai secukupnya dan di persidangan telah di perlihatkan aslinya yang setelah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya ;

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 oleh karena Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli tanggal 20 Januari 2017;

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 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/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,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, 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.569.000.00 (lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Senin, tanggal 4 April 2022 oleh kami, Djuanto, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Harlina Rayes, S.H., M.Hum dan Guntur Kurniawan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, 7 April 2022, oleh kami Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan

Halaman 8 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2021/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

Negeri Malang Nomor 267/Pdt.G/2021/PN.Mlg. tanggal 8 Maret 2022, dibantu oleh, Anang Widodo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Harlina Rayes, S.H., M.Hum

Djuanto, S.H.,M.H.

Guntur Kurniawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Anang Widodo, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp75.000,00;
3.....B	:	Rp14.000,00;
biaya Penggandaan	:	
4.....P	:	Rp210.000,00;
NBP	:	
5.....M	:	Rp10.000,00;
aterai	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
7. Panggilan	:	Rp410.000,00;
Jumlah	:	Rp.569.000,00;

(lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 9 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2021/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)