



PUTUSAN
Nomor 4661 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

ROY RAFIDIANTA, bertempat tinggal di Pondok Blimbing Indah J6, Nomor 3-4, RT.010, RW.011, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang dan sekarang bertempat tinggal di Araya PBI Blok E5, Nomor 10, Kelurahan Polowijen, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Mariana Sitanggang, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Tio Mariana Sitanggang, S.H., & Partners, beralamat di Jalan Teluk Etna III, Nomor 30, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2022;

Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n

1. **DARNO**, bertempat tinggal di Jalan Piano, RT.006, RW.005, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dan sekarang menurut keterangan RT setempat telah pindah ke Jalan Saxophone, Nomor 261 D, RT.006, RW.005, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;
2. **DJUMAIAH**, bertempat tinggal di Jalan Piano, RT.006, RW.005, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dan sekarang menurut keterangan RT setempat telah pindah ke Jalan Saxophone, Nomor 261 D, RT.006, RW.005, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang,

Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 4661 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Malang untuk memberikan putusan 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 Para Tergugat tanggal 06 Februari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, S.H. dengan Nomor : 5507/L/DA/II/2017 tanggal 06 Februari 2017 atas obyek sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1353 seluas 461 M² yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Darno (Tergugat I);
4. Menghukum para Tergugat untuk tunduk, menjalankan dan memenuhi seluruh isi perjanjian;
5. Menghukum para Tergugat yang lalai menjalankan isi putusan ini untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000,00 (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 Sertifikat Hak Milik Nomor 1353 seluas 461 M² yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Darno (Tergugat I);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Sekunder

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah menjatuhkan putusan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Mlg., tanggal 29 Maret

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 4661 K/Pdt/2023

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

2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp816.000,00 (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 309/PDT/2022/PT SBY., tanggal 19 Juli 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 1 Agustus 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Agustus 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Mlg., *juncto* Nomor 309/PDT/2022/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 Agustus 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding;
2. Mengabulkan seluruhnya permohonan kasasi;

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 4661 K/Pdt/2023

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)



3. Membatalkan Putusan Perkara Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2022/PN Mlg., tertanggal 29 Maret 2022 *Juncto* 309/PDT/2022/PT SBY., tertanggal 19 Juli 2022;

Mengadili Sendiri :

1. Menerima gugatan Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi untuk Seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berlaku sebagai undang-undang Perjanjian antara Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dengan Para Tergugat/Para Tebanding sekarang Para Termohon Kasasi tertanggal 06 Februari 2017 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Duri Astuti, S.H. dengan Nomor : 5507/L/DA/II/2017 tanggal 06 Februari 2017 atas obyek sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1353 seluas 461 M² yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Darno (Tergugat I/ Terbanding I sekarang Termohon Kasasi I);
4. Menghukum para Tergugat/para Tebanding sekarang Para Termohon Kasasi untuk tunduk, menjalankan dan memenuhi seluruh isi perjanjian;
5. Menghukum para Tergugat/para Tebanding sekarang Para Termohon Kasasi yang lalai menjalankan isi putusan ini untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000,00 (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 Sertifikat Hak Milik Nomor 1353 seluas 461 M² yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Darno (Tergugat I/ Terbanding I sekarang Termohon Kasasi I);
7. Menghukum Para Tergugat/Para Tebanding sekarang Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 4661 K/Pdt/2023



Sekunder

Atau apabila Yth. Ketua Mahkamah Agung RI berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya [*ex aequo et bono*];

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan alasan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 11 Agustus 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Malang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan apakah tanah-tanah yang disekitarnya telah dapat dibeli oleh Penggugat dan telah diukur oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dan hasil ukurnya sesuai perjanjian, atau ada salah satu bidang tanah yang di sekitarnya bermasalah atau tidak bisa dibeli oleh Penggugat, sehingga perjanjian tersebut batal dan uang muka kembali kepada Penggugat, maka pihak Tergugat tidak terbukti wanprestasi terhadap perjanjian tersebut, maka tepat gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **ROY RAFIDIANTA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 4661 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ROY RAFIDIANTA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Rizal Firmansyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/

Ttd/

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd/

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 4661 K/Pdt/2023



Ttd/

Rizal Firmansyah, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ennid Hasanuddin.
NIP.195907101985121001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 4661 K/Pdt/2023