



P U T U S A N

Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pasuruan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

GUNAWAN, Lahir di Malang 24 September 1971, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Untung Suropati No 49, Rt 003/rw 002, Kelurahan Pohjentrek, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sukiyat, S.H, Pengacara/Advokat, NIA 16.02383, yang berkantor di Sukiyat, S.H. & Partners yang berkedudukan Jl. Pabrik Es Kasri Dusun Besongol Rt.003 Rw.003 Desa Sumberejo Kecamatan Pandaan, Kabupaten Pasuruan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Maret 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Suko Wardoyo, Lahir di Pasuruan 27 Desember 1967, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jl. Raya Caru 27, RT. 021/RW. 005, Kelurahan Pendem, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, sebagai **Tergugat I**;

Endang Winarsih, Lahir di Malang, 30 Desember 1958, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Perdagangan, bertempat tinggal di Jl. Raya Caru 27, Rt 021/rw 005, Kelurahan Pendem, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal. 1 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasuruan pada tanggal 17 Maret 2021 dengan Nomor Register 7/Pdt.G/2021/PN.Psr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **SERTIPIKAT** Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Hak Milik No. 2747 obyek terletak di Kelurahan Kebonagung Kecamatan Purworejo Kota Pasuruan Propinsi Jawa Timur Daftar isian 307 No. 6284/08, Daftar Isian 208 No. 2650/2008 Kantor Pertanahan Kota Pasuruan 12.07.02.05.1.02747 sebagai **obyek JUAL BELI**;
2. Bahwa **NOTARIS** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DINIKE AGUSTIJANTI S.H., M.Kn Kantor Jl. Airlangga No. 11 (Erlangga Blk) Ruko A Telp (0343) 5612652, 088 1621 9083, 0812 4100 4234 telah membuat/mengeluarkan AKTA NOMOR 16 tanggal 27 Januari 2020 “PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI” antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;
3. Bahwa **NOTARIS** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DINIKE AGUSTIJANTI S.H., M.Kn Kantor Jl. Airlangga No. 11 (Erlangga Blk) Ruko A Telp (0343) 5612652, 088 1621 9083, 0812 4100 4234 telah membuat/mengeluarkan AKTA NOMOR 17 tanggal 27 Januari 2020 “KUASA UNTUK MENJUAL” antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;
4. Bahwa **NOTARIS** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DINIKE AGUSTIJANTI S.H., M.Kn Kantor Jl. Airlangga No. 11 (Erlangga Blk) Ruko A Telp (0343) 5612652, 088 1621 9083, 0812 4100 4234 telah membuat/mengeluarkan AKTA NOMOR 18 tanggal 27 Januari 2020 “PERJANJIAN PENGOSONGAN” antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;
5. Bahwa **TERGUGAT** melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak memenuhi AKTA NOTARIS Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DINIKE AGUSTIJANTI S.H., M.Kn Kantor Jl. Airlangga No. 11 (Erlangga Blk) Ruko A Telp (0343) 5612652, 088 1621 9083, 0812 4100 4234 telah membuat/mengeluarkan AKTA NOMOR 18 tanggal 27 Januari 2020 “PERJANJIAN PENGOSONGAN” berlaku kurun waktu 7 (tujuh) bulan sejak akta ini ditanda tangani;
6. Bahwa **PERJANJIAN PENGOSONGAN** telah ditandatangani NOTARIS pada tanggal 21 Januari 2020 dengan batas waktu harus sudah berakhir 21 Juli 2020 akan tetapi pada saat jatuh tempo TERGUGAT masih belum melakukan pengosongan sebagaimana tertuang dalam AKTA NOMOR 18;
7. Bahwa **TERGUGAT** sampai batas waktu harus sudah berakhir 21 Juli 2020 belum juga melakukan pengosongan bahkan secara internal

Hal. 2 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lisan) TERGUGAT minta waktu perpanjangan kepada PENGGUGAT selama 4 (empat) bulan dari tanggal 22 Juli 2020 sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 (akhir tahun 2020);

8. Menyatakan bahwa TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan bahwa PENGGUGAT telah dirugikan oleh TERGUGAT secara material dan immaterial berupa uang tunai selama 3 (tiga) bulan sebesar 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
10. Menyatakan sita aset TERGUGAT berupa tanah, rumah dan isinya untuk diserahkan kepada PENGGUGAT seketika tanpa syarat;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara tunai uang dwangsone atau uang paksa setiap harinya 1.000.000,- (satu juta rupiah) selama 75 (tujuh puluh) hari dan/atau selama semua aset oleh TERGUGAT belum diserahkan kepada PENGGUGAT;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;
13. Menyatakan putusan pengadilan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun TERGUGAT melakukan upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum

Atau : Apabila Pengadilan Negeri Kota Pasuruan berpendapat lain mohon dijatuhkan putusan yang seseadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil dengan patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa terdapat 1 (satu) panggilan yang tidak sah dan patut yang dilakukan oleh Jurusita yaitu panggilan untuk sidang pertama pada relaas tanggal 22 Maret 2021, sehingga kemudian Majelis Hakim memanggil Kembali Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang didalam gugatan dinyatakan oleh Penggugat masing-masing beralamat di Jl. Raya Caru 27, RT. 021/RW. 005, Kelurahan Pendem, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, telah dilakukan pemanggilan secara sah dengan memenuhi memenuhi syarat formil, Pasal 121 ayat (2) HIR dan Pasal 1 Rv dan patut yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan (vide Pasal 390 ayat 1 HIR) berupa Panggilan sidang terhadap Tergugat I dan Tergugat II, dan masing-masing yang telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 13 April 2021, 27 April 2021 dan

Hal. 3 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr

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

tanggal 7 Mei 2021, baik Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir pada hari sidang yang telah ditentukan dan tidak menyuruh orang lain hadir sebagai wakilnya, dengan demikian sidang pemeriksaan perkara a quo dilangsungkan tanpa hadirnya pihak Tergugat dan Majelis Hakim menjatuhkan putusan Verstek/ tanpa hadirnya Tergugat (**vide pasal 125 ayat (1) HIR**);

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah berusaha agar Penggugat dapat menyelesaikan perkara ini dengan damai, namun Penggugat tetap bermohon agar gugatannya diputus oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa kemudian persidangan dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan dan atas pertanyaan Ketua Majelis, penggugat menyatakan tetap pada dalil gugatannya serta menyatakan tidak ada perbaikan maupun penambahan dalam surat gugatannya;

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

1. Foto Copy sesuai aslinya, Sertipikat Badan Pertanahan Nasional RI, nomor 2747, daftar isian 37, No. 6284/08. Daftar Isian 208 No. 2650/2008, Kantor Pertanahan Kota Pasuruan 12.07.02.05.1.02747, **selanjutnya disebut bukti P.1;**
2. Foto Copy dari Foto Copy Legalisir NOTARIS Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DINIKE AGUSTIJANTI S.H.,M.Kn, Kantor Jl. Airlangga No. 11 (Erlangga Blk) Ruko A, telah membuat/mengeluarkan AKTA NOMOR 16, tanggal 27 Januari 2020, "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI" antara PENGUGAT dan TERGUGAT, **selanjutnya disebut bukti P.2;**
3. Foto Copy dari Foto Copy Legalisir NOTARIS Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DINIKE AGUSTIJANTI S.H.,M.Kn Jl. Airlangga No. 11 (Erlangga Blk) Ruko A, telah membuat/mengeluarkan AKTA NOMOR 17, tanggal 27 Januari 2020, "KUASA UNTUK MENJUAL" antara PENGUGAT dan TERGUGAT, **selanjutnya disebut bukti P.3;**
4. Foto Copy dari Foto Copy Legalisir NOTARIS Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DINIKE AGUSTIJANTI S.H.,M.Kn Jl. Airlangga No. 11 (Erlangga Blk) Ruko A, telah membuat/mengeluarkan AKTA NOMOR 11, tanggal 27 Januari 2020, "PERJANJIAN PENGOSONGAN" antara PENGUGAT dan TERGUGAT, **selanjutnya disebut bukti P.4;**
5. Foto Copy dari Foto Copy Legalisir NOTARIS Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DINIKE AGUSTIJANTI S.H.,M.Kn Jl. Airlangga No. 11 (Erlangga Blk)

Hal. 4 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruko A, telah membuat/mengeluarkan AKTA JUAL BELI NOMOR 43/2020, tanggal 27 Januari 2020, antara PENGUGAT dan TERGUGAT, selanjutnya disebut bukti P.5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti surat yang diberi tanda P.2, P.3, P.4 dan P.5 yang tidak dapat ditunjukkan asli surat dimaksud di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. ACHMAD MUCHAMAD

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, teman dalam satu bidang kerja karena Penggugat mempunyai toko bangunan dan saya bekerja di bidang property tetapi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui adanya wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II dalam hal Jual beli sebuah rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Kelurahan Kebonagung Kecamatan Purworejo Kota Pasuruan Propinsi Jawa Timur yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa pada hari dan tanggal yang sudah tidak diingat lagi, saksi bertamu ke rumah H. Achmad Mashudi, dan disana telah ada Tergugat I yang sedang berbincang dengan H. Achmad Mashudi.
- Bahwa saksi ditawarkan sebuah rumah milik Tergugat I yang saya tahu bernama Pak Soleh hendak dijual,
- Bahwa saksi saat itu tidak siap untuk membeli rumah, kemudian melakukan penawaran rumah tersebut kepada Penggugat, dan menemani Penggugat ke rumah Pak Soleh;
- Bahwa saksi mengetahui harga rumah tersebut Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan sempat dilakukan penawaran oleh Penggugat sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) namun tidak berhasil;
- Bahwa satu hari saja bagi Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku Penjual sepakat untuk melakukan jual beli atas objek rumah tersebut, lalu mendatangi Notaris untuk melakukan perjanjian jual beli ;

Hal. 5 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr

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

- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut sudah bersertipikat, namun sertipikat atas rumah tersebut dijaminan oleh Penggugat ke suatu bank di Mojokerto;
- Bahwa saksi mengetahui awal permasalahan ini terjadi karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mau meninggalkan rumah yang dijual tersebut setelah jangka waktu pengosongan yang telah disepakati berakhir.
- Bahwa jangka waktu yang disepakati untuk pengosongan rumah tersebut adalah 7 (tujuh) bulan sejak akad jual beli di Notaris, dan setelah waktu tersebut berakhir, Tergugat I dan Tergugat II tidak juga pergi, walau telah dilakukan 3 (tiga) kali permintaan perpanjangan waktu kepada Penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I dan Tergugat II masih menempati rumah tersebut tetapi juga tinggal di Kota Batu;
- Bahwa Penggugat pernah mendatangi rumah tersebut disambut dengan perkataan Tergugat I yang menyatakan agar Penggugat menyelesaikan masalah ini dengan Pengacara Tergugat I dikarenakan perjanjian yang mereka lakukan adalah perjanjian Pinjam Meminjam bukan Jual Beli Rumah;
- Bahwa yang datang ke pihak Notaris selain saksi adalah, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Pihak Bank dari Mojokerto;
- Bahwa saksi hanya menemani Penggugat, dan tidak bertindak sebagai saksi dalam akad jual beli;
- Bahwa permintaan waktu pengosongan rumah selama 7 (tujuh) bulan tersebut telah diutarakan didepan Notaris;
- Bahwa saksi mengetahui akad didepan Notaris tersebut adalah akad jual beli atas rumah Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah membayar secara lunas rumah tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa sertipikat rumah tersebut dibawa oleh pihak Bank, karena sertipikat itu dijadikan jaminan atas hutang oleh Tergugat I;

2. H. ACHMAD MASHUDI

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I pada saat Tergugat I datang ke rumah dan menawarkan rumahnya;

Hal. 6 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr

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

- Bahwa pada saat itu saksi tidak menerima tawaran Tergugat I karena ada prioritas lain;
- Bahwa kemudian penawaran Tergugat I tersebut saksi berikan kepada saksi Achmad Muchamad yang tiba-tiba datang ke rumah;
- Bahwa saksi Achmad Muchamad juga tidak siap untuk membeli rumah, dan menyarankan untuk menawarkan rumah tersebut kepada Penggugat, kemudian, saksi Achmad Muchamad dan Tergugat I mendatangi Penggugat untuk menawarkan rumah Tergugat I;
- Bahwa setelah itu saksi tidak mengetahui perkembangan penawaran jual rumah tersebut, sampai saksi Achmad Muchamad memberi tahu bahwa jual beli rumah tersebut saat ini sedang bermasalah;
- Bahwa saksi mengetahui dan sempat melihat lokasi rumah tersebut berada di Kelurahan Kebonagung Kecamatan Purworejo Kota Pasuruan, tetapi tidak ingat luas tanah dan bangunan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Tergugat I menjual rumah tersebut, tetapi Tergugat I sebenarnya tidak rela menjual rumah tersebut dan jika ada uang akan dibeli lagi;
- Bahwa saksi mengetahui harga jual rumah tersebut Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang rumah yang dijadikan jaminan bank oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I datang ke rumah saksi sekira subuh, untuk tanggal, bulan, dan tahunnya saksi tidak mengingatnya;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut telah terjual sekitar 4 sampai dengan 5 hari setelah rumah tersebut terjual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perjanjian di notaris yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I;

3. DINIKE AGUSTIJANTI

- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengenal Para Pihak sampai Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II datang ke kantor saksi selaku Notaris untuk membuat perjanjian jual beli atas sebuah rumah yang berada di Kelurahan Kebonagung Kecamatan Purworejo Kota Pasuruan Propinsi Jawa Timur;
- Bahwa yang dibuat oleh para pihak adalah Ikatan Jual Beli (IJB), Kuasa Untuk Menjual (KUM), dan Akta Pengosongan;

Hal. 7 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr

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

- Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga yang harus dibayar kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal sertifikat objek rumah tersebut dijaminan oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I menjaminkan sertifikat tersebut di BPR Pahala Pakto Mojokerto, dan pada saat akad yang dilaksanakan di kantor saksi pihak bank hadir;
- Bahwa saksi mengetahui waktu yang disepakati oleh para pihak untuk mengosongkan rumah adalah 7 (tujuh) bulan;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, pihak BPR Pahala Pakto Mojokerto, dan saksi Achmad Muchamad datang ke kantor saksi pada tanggal 27 Januari 2020;
- Bahwa yang menjadi saksi perjanjian tersebut adalah 2 (dua) karyawan saksi;
- Bahwa saksi mengetahui harga yang diperjanjikan atas rumah tersebut adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi mengetahui luas objek tersebut kurang lebih 200 meter persegi;
- Bahwa Penggugat melakukan pembayaran rumah tersebut didepan saksi menggunakan cek dan telah diterima oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi membenarkan perjanjian yang terjadi adalah murni jual beli atas sebuah objek rumah bukan hutang piutang;
- Bahwa perjanjian tersebut di kota Batu;
- Bahwa setelah akad selesai, IJB, KUM, dan Akta Pengosongan selesai, posisi sertifikat terdapat pada saksi;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I dan pihak bank pergi ke bank untuk membayar / melakukan pelunasan hutang kemudian melaporkan kepada saksi;
- Bahwa karena ada proses Roya, untuk Roya disiapkan oleh bank, selanjutnya sertifikat saksi serahkan kepada Penggugat;
- Bahwa segala akibat hukum sudah tertera jelas di dalam akta;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini oleh karena yang menjadi pokok permasalahan adalah perjanjian jual-beli tanah yang dibuat dihadapan notaris antara penggugat dan tergugat I dan tergugat II yang telah memiliki sertifikat Badan Pertanahan Nasional RI, nomor 2747, daftar isian 37, No. 6284/08. Daftar Isian 208 No. 2650/2008, Kantor Pertanahan Kota Pasuruan

Hal. 8 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr

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

12.07.02.05.1.02747, sehingga dalam hal ini perkara ini didasarkan pada akta otentik, maka Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dilakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis;

Menimbang, bahwa pihak penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, penggugat mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan pemanggilan secara delegasi ke Pengadilan Negeri Malang dimana Juru Sita Pengadilan Negeri Malang yang ditugaskan untuk melakukan pemanggilan kepada Tergugat telah melakukan pemanggilan kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sesuai relaas panggilan tanggal 13 April 2021, 27 April 2021 dan tanggal 7 Mei 2021 dengan tujuan agar memberikan kesempatan kepada Tergugat I, Tergugat II untuk hadir pada hari persidangan yang telah ditentukan tersebut merupakan panggilan yang sah dan patut;

Menimbang bahwa meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap maupun mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan;

Menimbang bahwa sedangkan gugatan Penggugat ternyata bukanlah gugatan yang melawan hukum atau gugatan yang tidak beralasan ;

Menimbang bahwa dengan demikian maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan bahwa tidak hadir di persidangan dan terhadap perkara ini dapat diperiksa tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II (verstek) ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama bahwa didalam uraian gugatan penggugat bahwa telah terjadi perjanjian

Hal. 9 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr



diantara penggugat dengan tergugat khususnya mengenai pengosongan rumah;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari segi hukumnya perbuatan melawan hukum adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum, bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud wanprestatie adalah didasarkan pada pasal 1243 KUHPerdara yang timbul dari persetujuan yang berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara, dimana disyaratkan bahwa harus ada terlebih dahulu perjanjian diantara kedua belah pihak, sesuai dengan yang digariskan oleh pasal 1320 KUHPerdara, dengan demikian wanprestatie terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan secara layak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama, bahwa tujuan gugatan penggugat diajukan adalah karena pihak para tergugat yang sebelumnya telah membuat perjanjian dihadapan notaris sebagaimana dalam bukti surat P.4 yang berupa Perjanjian Pengosongan yang dibuat di hadapan Notaris, serta dihubungkan dengan kesimpulan penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tergugat telah sengaja atau lalai dalam menjalankan perjanjian pengosongan sebagaimana tertuang dalam akta notaris sehingga dalam hal ini nampak bahwa sebelum terjadinya permasalahan antara penggugat dan para tergugat telah terjadi perjanjian yang telah dibuat dihadapan Notaris, sehingga dengan tidak dipenuhinya isi perjanjian khususnya mengenai pengosongan rumah tersebut maka perbuatan para tergugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestatie) sebagaimana yang digariskan dalam pasal 1243 KUHPerdara dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dalam gugatan penggugat pada dasarnya telah menguraikan adanya perjanjian antara penggugat dan para tergugat, namun penggugat dalam uraiannya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal ini penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum;

Hal. 10 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr



Menimbang, bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri dan hal ini bersesuaian juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2452/K/Pdt.G/2009, dalam pertimbangan Mahkamah Agung menyatakan bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga dalam hal ini sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, maka gugatan penggugat mengandung kontradiksi dan cacat formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan formulasi gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya dalam pasal 118 ayat (1), pasal 120 dan pasal 129 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam hal ini Majelis Hakim berpedoman pada pasal 8 Rv sebagai sebagai rujukan demi kepentingan beracara;

Menimbang, bahwa dalam point ke-10 gugatan penggugat yang pada pokoknya menyatakan sita asset tergugat berupa tanah rumah dan isinya untuk diserahkan kepada penggugat seketika tanpa syarat, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut adalah merupakan tuntutan yang tidak jelas, oleh karena penggugat tidak merinci asset milik para tergugat mana yang akan disita, oleh karena arti kata asset adalah modal, kekayaan, atau sesuatu yang memiliki nilai tukar, namun penggugat tidak menyebutkan secara rinci mengenai lokasi dan bentuk tanah maupun batas-batasnya didalam surat gugatan, sehingga dapat menimbulkan arti asset milik para tergugat yang lain diluar dari apa didalilkan penggugat, terlebih lagi bahwa penggugat didalam gugatannya tidak menyebutkan bahwa yang menjadi bentuk objek jual-beli serta apakah tanah beserta rumah atau hanya tanah saja dan hanya merujuk kepada sertifikat hak milik tersebut dan menyebutnya sebagai objek jual-beli namun apabila yang dimaksud adalah objek perkara dalam perkara ini, maka jika dilihat dari frasa kata "sita asset tergugat berupa tanah rumah dan isinya....",maka seharusnya mencantumkan dengan jelas mengenai lokasi, maupun batas-batasnya mengenai objek yang diminta oleh penggugat secara tegas didalam gugatan sehingga dapat diketahui apakah objek yang dimaksud adalah yang telah diperjanjikan atau harta milik para tergugat yang lainnya sehingga dalam hal ini penggugat tidak cermat dalam memformulasikan gugatannya, sehingga mengakibatkan gugatan penggugat menjadi kabur (*obsucuur libel*) dimana rasio hukum Majelis Hakim dalam hal ini adalah apabila gugatan penggugat

Hal. 11 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan, maka menyulitkan pelaksanaan eksekusi atau menjadi putusan yang *non-executable* dan berakibat akan merugikan pihak penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas secara keseluruhan, yang mana gugatan penggugat terdapat adanya cacat formil, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka dalam hal ini pihak penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*) dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.411.000 (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan, pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021, oleh kami **YOGA MAHARDHIKA, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **EVA MARGARETA MANURUNG, S.H., M.H.** dan **HIDAYAT SARJANA, S.H., M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 23 Juni 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **RATIH KUMALA DEWI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal. 12 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr



EVA MARGARETA MANURUNG, S.H., M.H.

YOGA MAHARDHIKA, S.H..

HIDAYAT SARJANA, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

RATIH KUMALA DEWI, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	Rp.	75.000,00
- Panggilan	Rp.	1.256.000,00
- PNBP	Rp.	30.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00
- Meterai	Rp.	10.000,00
<hr/>		
J u m l a h	Rp.	1.411.000,00 (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah)

Hal. 13 dari 13 hal. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.Psr