



PUTUSAN
Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Gianda Pranata, berkedudukan di Jalan Bhaskara 4/1 RT.004/ RW.002 Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;, Kalisari, Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANSELMUS J TAKA, S.H., M.H. beralamat di Jl. Kupang Jaya A1 Nomor 4 Kota Surabaya Email : yohanesahzt@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Agustus 2023 sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. **Sutiyah**, bertempat tinggal di Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW. 006 Desa Kemiri, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo;, Kemiri, Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur , disebut sebagai Tergugat I;
2. **Saguh Sampurna**, bertempat tinggal di Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW. 006 Desa Kemiri, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo;, Kemiri, Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur , disebut sebagai Tergugat II;

Tergugat I dan II secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 30 Januari 2024 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan pasangan suami iteri, yang mana berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 002 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 003 keduanya tertanggal 2 Oktober 2019 dibuat di hadapan

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



ARDYAN PRAMONO VAN WIGNJODIGDO, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Kediri, telah memberikan kuasa jual kepada PENGGUGAT untuk menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Objek**");

2. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/2023 tertanggal 13 April 2023 yang dibuat di hadapan MUFIDAH IRMA SAFITRI, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Sidoarjo telah terjadi jual beli Objek antara PENGGUGAT selaku Pembeli Objek, dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku Penjual Objek;
3. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 004/ tertanggal 2 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan ARDYAN PRAMONO VAN WIGNJODIGDO, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Kediri, TERGUGAT I yang telah mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT II selaku suami, TERGUGAT I Bersama dengan TERGUGAT II telah **berjanji dan mengikatkan diri paling lambat 13 Juni 2019 akan menyerahkan Objek dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni yang terdapat di dalam Objek tersebut**;
4. Bahwa jual beli Objek tersebut disepakati antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dengan PENGGUGAT dan tertuang di dalam Akta Jual Beli Nomor 27/2023 tertanggal 13 April 2023 yang dibuat di hadapan MUFIDAH IRMA SAFITRI, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Sidoarjo yakni sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang mana telah dibayar LUNAS oleh PENGGUGAT dengan cara sebagai berikut :
 - a) Transfer ke rekening BCA 3250998499 atas nama pemilik rekening SAGUH SAMPURNO sebesar Rp 174.000.000,- (serratus tujuh puluh empat juta rupiah);
 - b) Transfer ke rekening BCA 4700330970 atas nama pemilik rekening IMAM DUDIN sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
 - c) Transfer ke rekening BCA 0181251815 atas nama pemilik rekening SITI ASIFAH sebesar Rp 11.000.000,- (sebelas juta rupiah);
 - d) Tunai diserahkan kepada SUTIYAH sebesar Rp 76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah);
5. Bahwa sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 27/2023 tertanggal 13 April 2023 dan sejak pembayaran atas Objek tersebut telah dibayar lunas PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, TERGUGAT I dan

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



- TERGUGAT II tidak segera mengosongkan dan menyerahkan Objek tersebut kepada PENGGUGAT;
6. Bahwa PENGGUGAT telah beberapa kali menghubungi TERGUGAT I dan meminta agar Objek tersebut untuk segera dikosongkan, namun TERGUGAT I tidak merespon dan tidak segera mengosongkan Objek tersebut, justru TERGUGAT I Bersama dengan TERGUGAT II tetap menempati dan beraktifitas di dalam Objek tersebut;
 7. Bahwa hingga sampai dengan pada tanggal 26 Juli 2023, melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT, PENGGUGAT mengirimkan Surat Peringatan I kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang isinya meminta dengan segera kepada TERGUGAT untuk secara sukarela mengosongkan dan menyerahkan Objek tersebut kepada PENGGUGAT, namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menanggapi Surat Teguran I tersebut;
 8. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Agustus 2023 melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT, PENGGUGAT mengirimkan Surat Peringatan II kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang mana secara tegas PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Objek tersebut kepada PENGGUGAT, namun sangat disayangkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II lagi-lagi tidak mengindahkan kesempatan baik yang diberikan oleh PENGGUGAT tersebut;
 9. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli ***adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*** – sehingga segala perbuatan hukum terkait jual beli atas Objek tersebut antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II **ialah telah sah dan mengikat berdasarkan hukum;**
 10. Bahwa lebih lanjut mengenai dasar hukum Kuasa untuk menjual sebagaimana Ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdara”) menyebutkan, ***“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”***. — sehingga PENGGUGAT meyakini bahwasanya perihal pemberian kuasa untuk menjual dari TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 003 tertanggal 2 Oktober 2019 dibuat di hadapan ARDYAN PRAMONO VAN WIGNJODIGDO, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Kediri, **ialah telah sah dan mengikat berdasarkan hukum;**

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



11. Bahwa ternyata perbuatan TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II yang sejak dilakukannya jual beli atas Objek kepada PENGGUGAT dan ternyata telah menerima LUNAS ATAS BIAYA PENJUALAN ATAS OBJEK, namun tidak dengan segera mengosongkan dan menyerahkan Objek kepada PENGGUGAT **jelas dan terang merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilarang berdasarkan Undang-Undang;**

12. Bahwa PENGGUGAT meyakini bahwasanya TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II memiliki itikad yang tidak baik dikarenakan sudah hampir 1 (satu) tahun berjalan sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 27/2023 tertanggal 13 April 2023 yang dibuat di hadapan MUFIDAH IRMA SAFITRI, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Sidoarjo, TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II tidak juga segera mengosongkan dan menyerahkan Objek kepada PENGGUGAT;

12. Bahwa, oleh karena penyelesaian secara kekeluargaan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II tidak tercapai, maka tidak ada jalan lain lagi bagi PENGGUGAT untuk memperoleh keadilan selain harus mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sidoarjo;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan sebagaimana terurai di atas, PENGGUGAT mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Sidoarjo memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

m e n g a d i l i :

PRIMAIR :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 27/2023 tertanggal 13 April 2023 yang dibuat di hadapan MUFIDAH IRMA SAFITRI, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Sidoarjo antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, **adalah SAH berdasarkan hukum;**
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo **adalah sah milik PENGGUGAT;**

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



5. Memerintahkan TERGUGAT I Bersama dengan TERGUGAT II untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, kepada PENGGUGAT;
6. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*On Recht Matige Daad*);
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT berupa :
 - a. Kerugian Materiil senilai Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi maupun verzet;
11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan Risalah Panggilan Sidang tanggal, 02 Pebruari 2024, tanggal 22 Pebruari 2024, tanggal 28 Pebruari 2024 serta tanggal, 14 Maret 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pembacaan gugatan, yang isinya tetap diperthankan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatan tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk atas nama Gianda Pratama dengan NIK 3578260302870002, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Kartu keluarga atas nama Gianda Pratama dengan No 3578260810140005, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Sertifikat Hak Milik No. 255 atas objek yang terletak di Desa Kemiri, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, dengan luas 150 m2, yang di daftarkan pada tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. diberi tanda bukti P-3 ;
4. Akta Ikatan Jual Beli tertanggal 2 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan ARDYAN PRAMONO VAN WIGNJODIGDO, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Kediri, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Akta Jual Beli Nomor 27/2023 tertanggal 13 April 2023 yang dibuat di hadapan MUFIDAH IRMA SAFITRI, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Sidoarjo, perihal jual beli Objek di Desa Kimiri Kabupaten Sidoarjo, antara PENGGUGAT selaku Pembeli Objek, dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku Penjual, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 004/ tertanggal 2 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan ARDYAN PRAMONO VAN WIGNJODIGDO, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Kediri, perihal TERGUGAT I yang telah mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT II selaku suami, menyatakan berjanji dan mengikatkan diri paling lambat 13 Juni 2019 akan menyerahkan Objek kepada PENGGUGAT, dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni yang terdapat di dalam Objek tersebut; diberi tanda bukti P-6 ;
7. Akta Kuasa Menjual Nomor 003 tertanggal 2 Oktober 2019 dibuat di hadapan ARDYAN PRAMONO VAN WIGNJODIGDO, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Kediri, perihal TERGUGAT I telah memberikan kuasa jual kepada PENGGUGAT untuk menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda bukti P-7 ;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



8. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak PBB-P2 TAHUN 2019 Nomor :973/9899.02/438.6.3/2019 terhadap objek Jalan Desa kemiri, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, untuk nilai jual di periode tahun 2019, diberi tanda bukti P-8 ;
 9. Surat Kuasa dari atas nama Sutiyah (TERGUGAT I) kepada atas nama Gianda Pranata (PENGGUGAT) untuk melakukan pembukaan blokir atas objek di Jalan Desa Kemiri, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda bukti P-9 ;
 10. Surat Pernyataan yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyatakan kesanggupan melakukan pembayaran sejumlah uang atas jual beli objek rumah tersebut di Jalan Desa Kemiri, ke rekening yang dituju dan telah disepakati dengan PENGGUGAT, diberi tanda bukti P-10 ;
 11. Surat Permohonan Pencabutan Blokir yang dibuat oleh TERGUGAT I diajukan kepada Kantor Pertanahan Kab Sidoarjo. diberi tanda bukti P-11 ;
 12. Surat Setoran Pajak Daerah Bumi dan Bangunan tahun 2020, diberi tanda bukti P-12 ;
 13. Surat Setoran Pajak Daerah Bumi dan Bangunan tahun 2021, diberi tanda bukti P-13 ;
 14. Surat Setoran Pajak Daerah Bumi dan Bangunan tahun 2022, diberi tanda bukti P-14 ;
 15. Surat Setoran Pajak Daerah Bumi dan Bangunan tahun 2023, diberi tanda bukti P-15
 16. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, diberi tanda bukti P-16 ;
 17. Surat Pemberitahuan Pajak Elektronik tahun 2023, diberi tanda bukti P-17 ;
 18. Pembayaran Pajak tahun 2019, diberi tanda bukti P-18 ;
 19. Transfer ke rekening BCA 3250998499, atas nama pemilik rekening SAGUH SAMPURNO, diberi tanda bukti 19 a;
 20. Transfer ke rekening BCA 4700330970, atas nama pemilik rekening IMAM DUDIN, diberi tanda bukti P-19 b;
 21. Transfer ke rekening BCA 0181251815, atas nama pemilik rekening SITI ASIFAH, diberi tanda bukti P-19 c;
 22. Bukti Setor Tunai Penggugat menyetorkan uang secara tunai yang diserahkan kepada SUTIYAH, diberi tanda bukti P-20 ;
- Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu ;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



Saksi 1. ANDRE AGUSTINUS SUWAJI, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sekitar 4 (empat) tahun yang lalu, dikenalkan sama Saudara saksi ;
- Bahwa Tahun 2019 sebelum jamannya covid saksi pernah diajak Penggugat ke Notaris di Surabaya, dengan membawa uang, katanya untuk Transaksi jual beli ;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut untuk membeli asset di Desa Kemiri kabupaten Sidoarjo, tetapi saksi tidak tahu obyeknya rumah yang dibelinya ;
- Bahwa pada waktu di Notaris, saksi tidak ikut masuk kedalam Notaris, Saksi hanya menunggu diparkiran didalam mobil ;
- Bahwa Penggugat sempat cerita harganya Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), pembayarannya ada yang transfer ada yang cash, dan sudah lunas ;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini karena sudah beli assetnya tapi orangnya tidak mau pergi karena obyeknya belum diserahkan ;

Atas keterangan saksi 1 Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Saksi 2. ANDRIYANI, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi merupakan staff adminitrasi PENGGUGAT
- Bahwa Saksi merupakan staff dari PENGGUGAT yang mempunyai tugas dan kewajiban mengarsip dan menyimpan seluruh dokumen property pribadi dari PENGGUGAT ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa PENGGUGAT pernah membeli aset property dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang terletak di desa Kemiri Kabupaten Sidoarjo, dan terhadap seluruh dokumen jual beli tersebut disimpan atau diarsip oleh saksi
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa PENGGUGAT telah membayar lunas pembelian atas aset tanah dan bangunan tersebut dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, pembayarannya ada yang cash ada yang transfer ;
- Bahwa jual beli tersebut dengan harga sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang mana telah dibayar LUNAS oleh PENGGUGAT dengan cara transfer dan ada yang cash ;
- Bahwa Saksi bahwasanya sejak jual beli tersebut dibayar lunas oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT belum menguasai rumah tersebut dikarenakan

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak keluar dan mengosongkan rumah tersebut dari barang dan orang, dan masih ditinggali sampai dengan saat ini

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara pada tanggal, 17 April 2024 sebagaimana tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Setempat ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 30 April 2024

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan 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 yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan ugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 serta keterangan 2 (dua) orang Saksi bernama Andre Agustinus Suwaji dan Andriyani Keseluruhan bukti-bukti tersebut telah memenuhi syarat formal suatu alat bukti sehingga dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-9 membuktikan Tergugat I dan II bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo sehingga dengan demikian maka Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas 1A Khusus berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pasal 125 HIR ayat (1) menegaskan "*bila pada hari yang telah ditentukan Tergugat tidak datang, meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (Verstek), kecuali bila ternyata menurut Pengadilan Negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan*";

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat mempunyai dasar hukum atau beralasan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti dari Penggugat;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, P-4 dan P-5 membuktikan telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Para Tergugat selaku penjual atas sebidang tanah Hak Milik, Nomor 255/Desakemiri atas nama Gianda Pranata;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10, P-19a, 19b, 19c dan P-20 terbukti pembelian tanah tersebut telah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa untuk merealisasikan perjanjian jual beli tersebut berdasarkan bukti P-6 Para Tergugat telah menyatakan akan mengosongkan objek jual beli tersebut paling lambat tanggal 13 Juni 2019;

Menimbang, bahwa demikian pula Para Saksi menerangkan Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Para Tergugat dengan pembayaran melalui transfer dan cash;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah menempati rumah yang merupakan milik dari Penggugat. Perbuatan tersebut adalah merupakan kesalahan Para Tergugat karena Para Tergugat melakukannya dengan sengaja. Sebagaimana yang didalilkan Penggugat, Penggugat telah berulang kali menegur Para Tergugat untuk segera meninggalkan rumah tersebut, akan tetapi Para Tergugat masih menempati rumah tersebut. Selama pemeriksaan di persidangan Para Tergugat tidak mau hadir di persidangan untuk apabila masih ada yang kendala dalam penyerahan rumah tersebut, maka dapat diselesaikan lewat persidangan. Demikian pula ketika Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat atas tanah dan bangunan tersebut, Para Tergugat tidak mau keluar dari rumah untuk menemui Majelis hakim, dan tidak membukakan pintu gerbang rumah tersebut, padahal surat pemberitahuan akan dilakukan pemeriksaan setempat telah dikirimkan dan ketika pemeriksaan setempat dilakukan, Panitia Pengganti telah memberitahukan secara lisan lewat pagar rumah tentang Pemeriksaan Setempat tersebut, Para Tergugat tetap tidak merespon. Selanjutnya Penggugat telah mendalilkan tentang timbulnya kerugian Penggugat akibat penguasaan rumah tersebut. Kerugian tersebut timbul disebabkan adanya kesalahan dari Para Tergugat sebagai akibat rumah tersebut tidak dapat dipergunakan oleh penggugat selaku pemilik;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum yaitu *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Sda



Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan tersebut maka unsur-unsur suatu Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis;
2. Adanya Kesalahan (Schuld)
3. Adanya Kerugian (schade)
4. Adanya Hubungan Kausal (Oorzakelijk Verband);

Keseluruhan unsur-unsur tersebut diatas haruslah bersifat kumulatif agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat (1) menentukan “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;*”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum angka (3), (4), (5), (6) adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian baik materil maupun Immateril. Penggugat tidak merinci secara khusus maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menghitung kerugian Penggugat secara materil yaitu adanya kerugian yang ditimbulkan sebagai akaibat dari Penggugat tidak bisa menempati rumah tersebut yaitu sejak tanggal 13 Juni 2019. Dihitung berdasarkan kerugian yang senyatanya yaitu harga rumah tersebut sebesar Rp.250.000.000 (duaratus limapuluh juta rupiah). Jika nilai tersebut ditempatkan pada tabungan Bank pemerintah, maka akan dikenakan bunga moratoir sebesar 6 % pertahun. Sehingga selama 5 (lima) tahun adalah 30% dari Rp. 250.000.000 (duaratus limapuluh juta rupiah) adalah sebesar Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah). Sedangkan untuk kerugian immateriil, Majelis Hakim menetapkan Rp.7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga dengan demikian maka petitum gugatan penggugat pada angka (9) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa agar Para Tergugat tidak lalai mematuhi isi putusan ini, maka kepada Para Tergugat adalah beralasan hukum untuk dihukum membayar uang paksa (Dwangsoom) yaitu sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) setiap harinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap permohonan Sita Revindicatoir yang diajukan oleh Penggugat belum diletakkan oleh Majelis Hakim maka petitum gugatan Penggugat pada angka (7) berdasar hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan untuk dijatuhkannya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak terpenuhi dalam perkara ini maka petitum gugatan Penggugat pada angka (10) berdasar hukum untuk ditolak;

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/MN Sda



Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum gugatan Penggugat telah ditolak maka petitum gugatan Penggugat pada angka (1) dan (2) beralasan hukum untuk ditolak dan oleh karena petitum gugatan pada angka (1) dan (2) bersamaan artinya maka redaksi amar putusan akan diperbaiki;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian dengan verstek, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 27/2023 tertanggal 13 April 2023 yang dibuat di hadapan MUFIDAH IRMA SAFITRI, S.H., M.Kn. PPAT Kabupaten Sidoarjo antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, adalah SAH berdasarkan hukum;
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo adalah sah milik PENGGUGAT;
5. Memerintahkan TERGUGAT I Bersama dengan TERGUGAT II untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, setempat dikenal dengan Jalan Stadion 3 Kav. 12 RT.023/ RW.006 Desa Kemiri Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, kepada PENGGUGAT;
6. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*On Recht Matige Daad*);
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT berupa :
 - a. Kerugian Materiil senilai Rp 75. 000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2024/W.Sda



- b. Kerugian Immateriil senilai Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus rupiah)
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.846.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari .Rabu tanggal 15 mei 2024 oleh kami, Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua , Ranto Indra Karta, S.H., M.H. dan Heru Dinarto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Didy Agustijono, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Ranto Indra Karta, S.H., M.H

Heru Dinarto, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Esther Megaria Sitorus, S.H. M.Hum.

Panitera Pengganti,

Didy Agustijono, S.H..



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp0,00;
2. Redaksi	:	Rp0,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan	:	Rp560.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.086.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp1.846.000,00;

(satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu)