



P U T U S A N
Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Etly Elsyé Pelle, berkedudukan di Jln. Kepodang no. 38 RT 001 RW 005, Wergu Kulon, Kota, Kab. Kudus, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Sumarno, SH beralamat di Welahan RT. 02 RW. 03 Kec. Welahan Kab. Jepara Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Mei 2022 sebagai **Penggugat;**

Lawan:

1. Priyo Handoko, yang beralamat di Desa Banyuputih, RT.18/RW.05, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Tergugat I.
2. Ny. Mulyana, yang beralamat di Desa Banyuputih, RT.18/RW.05, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Tergugat II.
Yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....Para Tergugat.
3. Ardi Suyono, yang beralamat di Desa Banyuputih, RT.15/RW.04, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Turut Tergugat I.
4. Sutarno, yang beralamat di Desa Banyuputih, RT.15/RW.04, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Turut Tergugat II.
5. Agus Setiawan, yang beralamat di Kelurahan Gundih RT/RW: 001/009, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Turut Tergugat III.
6. Ririn Setyowati, yang beralamat di Kelurahan Barusari RT/RW: 006/007, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Turut Tergugat IV.
7. Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., yang berkantor di Jalan Soekarno-Hatta Raya KM 6 Tahunan, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Turut Tergugat V.

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Notaris/PPAT Mulung Estu Prakoso, SH, Sp.Not., yang berkantor di Jalan Kudus Jepara Km. 15, Desa Pelang, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Turut Tergugat VI.
Yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....Para Turut Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 10 Juni 2022 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik/Pemegang Hak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m² (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m² (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :

11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa.

2. Bahwa Penggugat memperoleh Obyek Sengketa tersebut melalui transaksi Jual Beli dengan pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, dengan nilai transaksi pembelian sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang telah dibayarkan lunas dari Penggugat kepada pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV pada tanggal 5 Agustus 2020 (yang tertulis didalam Akte Jual Beli dengan Nomor Akte : 20/2020 tertanggal 5

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



Agustus 2020 melalui Notaris/PPAT Mulung Estu Prakoso, SH, Sp.Not., pada halaman 3 (tiga)).

3. Bahwa transaksi jual beli obyek sengketa tersebut antara Penggugat dengan pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV telah dituangkan didalam nota riil berupa Akte Jual Beli dengan Nomor Akte : 20/2020 tertanggal 5 Agustus 2020 melalui Notaris/PPAT Mulung Estu Prakoso, SH, Sp.Not., yang berkantor di jalan Kudus Jepara Km. 15, Desa Pelang, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, selaku Turut Tergugat VI dalam perkara ini.....(Bukti P1)
4. Bahwa Sertifikat Obyek Sengketa tersebut telah dibalik nama oleh Penggugat ke atas nama Penggugat.....(Bukti P2)
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa tersebut dan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang.
6. Bahwa Para Tergugat merupakan Pihak yang hingga Gugatan ini dilakukan oleh Penggugat masih menguasai dan menempati dengan cara melawan hukum Obyek Sengketa milik Penggugat tanpa seijin Penggugat.
7. Bahwa sebelum Penggugat mengenal dan melakukan transaksi Jual Beli Obyek Sengketa dengan Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, Para Tergugat menyatakan kepada Penggugat bahwa Para Tergugat adalah pemilik dari Obyek Sengketa tersebut dan telah melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut dengan Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tetapi belum membalik nama Sertifikat Obyek Sengketa tersebut ke atas nama Para Tergugat. (tertulis dan tertuang didalam Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., pada halaman 2(dua)).
8. Bahwa melalui penjelasan dan bujuk rayu dari Para Tergugat kepada Penggugat maka Penggugat percaya terhadap penjelasan dari Para Tergugat dan sepakat dengan Para Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut dengan Para Tergugat.
9. Bahwa transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat dituangkan melalui Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018,

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., yang berkantor di Jalan Soekarno-Hatta Raya KM 6 Tahunan, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah selaku Turut Tergugat V dalam perkara ini.....(Bukti P3)

10. Bahwa transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat dilakukan dengan nilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang tertuang dan tertulis didalam Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., pada halaman 3 (tiga).
11. Bahwa transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat telah dibayar lunas oleh Penggugat senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang dibuktikan dan dinyatakan melalui tanda terima kwitansi uang tertanggal 20 April 2018 yang ditandatangani oleh Tergugat I diatas meterai.....(Bukti P4)
12. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah mendustai Penggugat melalui bujuk rayu dan mengaku sebagai pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa tersebut sehingga Penggugat percaya dan melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut dengan Para Tergugat dan Penggugat telah memberikan uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Para Tergugat untuk transaksi Obyek sengketa tersebut membuktikan dan menyatakan bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat secara materiil senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
13. Bahwa karena Para Tergugat bukan pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa tersebut maka transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut harus dinyatakan batal secara hukum dan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., terkait transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi serta Para Tergugat harus mengembalikan uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang telah diterima Para Tergugat dari Penggugat terkait transaksi jual beli obyek sengketa tersebut kepada Penggugat.
14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut :
 1. Penipuan

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”) mengatur tindak pidana penipuan sebagai berikut :

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan menggunakan nama palsu atau martabat (hoedaningheid) palsu; dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Bahwa yang dimaksud dengan membujuk, barang, nama palsu, keadaan palsu, dan akal cerdas ialah :

- a. Membujuk adalah melakukan pengaruh dengan kecurangan terhadap orang, sehingga orang itu menurutnya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbuat demikian.
- b. Barang adalah segala sesuatu yang berwujud, termasuk uang.
- c. Nama palsu adalah nama yang bukan nama sendiri.
- d. Keadaan palsu adalah misalnya mengaku dan bertindak sebagai agen polisi, notaris, pastor, bank, yang sebenarnya ia bukan pejabat itu.
- e. Akal cerdas atau tipu muslihat adalah suatu tipu yang demikian liciknya, sehingga seorang yang berpikiran normal dapat tertipu.

2. Penggelapan

Bahwa Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”) mengatur tindak pidana penggelapan sebagai berikut :

“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak Rp 900.000,-“

Lebih lanjut, aturan mengenai tindak pidana penggelapan barang dengan objek dan subjek tertentu serta masing-masing ancaman pidananya diatur dalam Pasal 373 hingga Pasal 377 KUHP. Ketentuan tersebut diuraikan sebagai berikut :

1. Pasal 373 KUHP

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



“Perbuatan yang dirumuskan dalam pasal 372, apabila yang digelapkan bukan ternak dan harganya tidak lebih dari dua puluh lima rupiah, diancam sebagai penggelapan ringan dengan pidana penjara paling lama tiga bulan atau pidana denda paling banyak dua ratus lima puluh rupiah.”

2. Pasal 374 KUHP

“Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun.”

3. Pasal 375 KUHP

“Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang karena terpaksa diberi barang untuk disimpan, atau yang dilakukan oleh wali pengampu, pengurus atau pelaksana surat wasiat, pengurus Lembaga sosial atau yayasan, terhadap barang sesuatu yang dikuasainya selaku demikian, diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun.”

4. Pasal 377 KUHP

1. Dalam hal pemidanaan berdasarkan salah satu kejahatan yang dirumuskan dalam pasal 372, 374, dan 375, hakim dapat memerintahkan supaya putusan diumumkan dan dicabutnya hak-hak berdasarkan pasal 35 No. 1-4.
2. Jika kejahatan dilakukan dalam menjalankan pencarian maka dapat dicabut haknya untuk menjalankan pencarian itu.

Terkait denda tindak pidana penggelapan sebagaimana yang telah dipaparkan, penting untuk diketahui bahwa berdasarkan **Pasal 3 Perma 2/2012**, tiap jumlah maksimum hukuman denda yang diancamkan dalam KUHP kecuali pasal 303 ayat 1 dan ayat 2, 303 bis ayat 1 dan ayat 2, dilipatgandakan menjadi 1000 kali.

15. Bahwa tindakan Para Tergugat yang telah menguasai Obyek Sengketa milik Penggugat dan tindakan Para Tergugat yang telah melakukan penipuan kepada Penggugat dengan mengaku sebagai pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut dan perbuatan Para Tergugat yang telah menggelapkan uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) milik Penggugat, oleh Penggugat telah memberikan Surat Somasi I (Pertama) kepada Para Tergugat tertanggal 31 Mei 2022.....(Bukti P5)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Surat Somasi I (Pertama) dari Penggugat kepada Para Tergugat telah diterima oleh Para Tergugat yang dibuktikan dengan Resi Pengiriman dari JNE tertanggal 31 Mei 2022.....(Bukti P6).
17. Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi II (Dua) dan Terakhir kepada Para Tergugat tanggal 7 Juni 2022.....(Bukti P7).
18. Bahwa Surat Somasi II (Dua) dan Terakhir dari Penggugat kepada Para Tergugat telah diterima oleh Para Tergugat yang dibuktikan dengan Resi Pengiriman dari JNE tertanggal 7 Juni 2022.....(Bukti P8).
19. Bahwa penguasaan Obyek Sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mulai pada bulan April 2018 (tanggal Penggugat telah membayar lunas obyek sengketa tersebut) dan perbuatan tersebut diketahui Penggugat dengan memberi teguran dan peringatan kepada Para Tergugat untuk pindah dari Obyek Sengketa yang telah dibayar lunas oleh Penggugat.
20. Bahwa Penggugat telah berulang kali memperingatkan Para Tergugat agar segera pindah dari obyek sengketa tersebut dan hingga gugatan ini dilakukan oleh Penggugat, Para Tergugat masih menempati obyek sengketa tersebut.
21. Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai dan menempati obyek sengketa milik Penggugat, menguasai, menikmati tanpa hak dan tanpa ijin serta tidak memberikan kompensasi apapun kepada Penggugat adalah perbuatan yang jelas merugikan Penggugat dan tindakan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
22. Bahwa jika obyek sengketa dikontrakkan atau disewakan oleh Penggugat akan menghasilkan keuntungan bagi Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun dikalikan 4 (empat) tahun yaitu mulai bulan April 2018 sampai Mei 2020 sama dengan Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
23. Bahwa dengan demikian Para Tergugat telah terbukti secara jelas dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
24. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut pada Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu".

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa kerugian yang timbul akibat perbuatan Para Tergugat terhadap Penggugat adalah kerugian materiil dan kerugian imateriil.
26. Bahwa kerugian Materiil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang mengaku sebagai Pemilik Obyek Sengketa tersebut menyebabkan Penggugat melakukan transaksi Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa tersebut dengan Para Tergugat dan Penggugat telah membayar lunas transaksi Obyek Sengketa tersebut kepada Para Tergugat senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), hal ini menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
 - b. Bahwa jika Obyek Sengketa tersebut dikontrakkan maka Penggugat akan memperoleh Uang sewa/kontrak sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun dikalikan 4 tahun yaitu sejak April 2018 sampai Mei 2022 sama dengan Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
 - c. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek Sengketa tersebut mengakibatkan Penggugat harus membayar uang jasa Pengacara, untuk melakukan gugatan kepada Para Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).

Sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 370.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah).

27. Bahwa kerugian Imateriil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebagai berikut :
 - a. Penggugat tidak bisa menikmati obyek sengketa milik Penggugat walaupun Penggugat adalah Pemilik obyek tersebut dan Pembeli beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang, sehingga menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp. 100.00.000,- (Seratus Juta Rupiah).
 - b. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat menyebabkan Penggugat mengalami banyak pikiran dan menyebabkan Penggugat sering jatuh sakit serta hal ini mengganggu aktivitas pekerjaan sehari hari dari Penggugat dan menyebabkan kerugian Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.00.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Sehingga total kerugian imateriil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).

28. Bahwa oleh karena kerugian materiil dan imateriil yang diderita Penggugat adalah akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



Tergugat, maka Para Tergugat layak dihukum untuk mengganti dan membayar kerugian materiil dan imateriil tersebut kepada Penggugat.

29. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai, dan menempati obyek sengketa milik Penggugat secara melawan hukum maka Para Tergugat layak dihukum untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut tanpa syarat apapun.
30. Bahwa gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi oleh Para Tergugat, oleh karena itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Noorraad) meskipun dilakukan adanya banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.
31. Bahwa perlu pula Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan pengosongan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat secara tunai sebesar **Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah)** per hari sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal hal tersebut diatas maka dengan ini Penggugat mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jepara Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk berkenan memeriksa dan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m² (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak : Etyl Elsy Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m² (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang.
5. Menghukum Para Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m² (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m² (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa.
 - Sebelah Timur : Sumiah.
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
 - Sebelah Barat : Jalan DPUK.
6. Memberikan wewenang penuh secara hukum kepada Penggugat untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m² (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m² (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa.
 - Sebelah Timur : Sumiah.
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
 - Sebelah Barat : Jalan DPUK.
7. Membatalkan secara hukum transaksi jual beli Obyek Sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dilakukan dengan nilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang tertuang dan tertulis didalam Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H.



8. Membatalkan secara hukum dan menyatakan tidak berlaku lagi Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H.
9. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang telah diterima oleh Para Tergugat dari Penggugat terkait dengan transaksi jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat secara tunai dan seketika tanpa syarat apapun.
10. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat bukan pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m² (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m² (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa.
 - Sebelah Timur : Sumiah.
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
 - Sebelah Barat : Jalan DPUK.
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang mengaku sebagai Pemilik Obyek Sengketa tersebut menyebabkan Penggugat melakukan transaksi Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa tersebut dengan Para Tergugat dan Penggugat telah membayar lunas transaksi Obyek Sengketa tersebut kepada Para Tergugat senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), hal ini menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
 - b. Bahwa jika Obyek Sengketa tersebut dikontrakkan maka Penggugat akan memperoleh Uang sewa/kontrak sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun dikalikan 4 tahun yaitu sejak April 2018 sampai Mei 2022 sama dengan Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



- c. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek Sengketa tersebut mengakibatkan Penggugat harus membayar uang jasa Pengacara, untuk melakukan gugatan kepada Para Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).

Sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 370.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah).

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Penggugat tidak bisa menikmati obyek sengketa milik Penggugat walaupun Penggugat adalah Pemilik obyek tersebut dan Pembeli beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang, sehingga menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp. 100.00.000,- (Seratus Juta Rupiah).

- b. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat menyebabkan Para Tergugat mengalami banyak pikiran dan menyebabkan Penggugat sering jatuh sakit serta hal ini mengganggu aktivitas pekerjaan sehari hari dari Penggugat dan menyebabkan kerugian Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.00.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Sehingga total kerugian imateriil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).

13. Memerintahkan secara hukum kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat secara tunai dan seketika jika tuntutan kerugian materiil dan imateriil yang dituntut oleh Penggugat dikabulkan dalam perkara ini.

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari apabila Tergugat terlambat mengosongkan Obyek Sengketa milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) secara tunai dan seketika yang akan terhitung sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

15. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini.

16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan yang dibuat oleh Eko Widiyanto, Jurusita pada Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jepra Nomor 38/Pdt.G/2022/PN.Jpa. tanggal 10 Juni 2022 yang dibacakan di persidangan, sedangkan para Tergugat hadir menghadap di persidangan;

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 Penggugat tidak hadir dipersidangan yang telah ditentukan, walaupun telah dipanggil secara patut.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Gugur.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.274.000,00; (Satu juta dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari Selasa, tanggal 21 Juni 2022, oleh kami, Danardono, S.H., sebagai Hakim Ketua, Parlin Mangatas Bona Tua, S.H. dan Tri Sugondo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 10 Juni 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eko Budhi Harto, S.H., Panitera Pengganti, Para Tergugat dan tidak dihadiri oleh Penggugat maupun Kuasanya serta Para Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

ttd

Parlin Mangatas Bona Tua, S.H.

ttd

Tri Sugondo, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Danardono, S.H.

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd

Eko Budhi Harto, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3. Proses	:	Rp	50.000,00;
4. PNBP	:	Rp	100.000,00;
5. Panggilan	:	Rp	575.000,00;
6. Biaya delegasi	:	Rp	479.000,00;
7. Penggandaan berkas	:	Rp	20.000,00;
8. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
Jumlah	:		<u>Rp1.274.000,00;</u>

(satu juta dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)