



P U T U S A N
Nomor 327/Pdt.G/2020/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:

RATNAYU, bertempat tinggal di Sukodono Permai Blok BB/17 RT 005

RW 021, Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ood Chrisworo, S.H., M.H., Sujono, S.H., Azizah Lailatul Badriyah, S.H., Nur Alfiani, S.H., M.H., M.A. dan Fairus Veronica, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Ood Chrisworo, S.H., M.H. & Partners" berkantor di Jalan Kerinci Nomor 20 Perumahan Pepelegi Indah Waru-Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 november 2020, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **BUDIMAN**, dahulu beralamat di Sukodono Permai BB-17 RT 057 RW 012, Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, sebagai Tergugat I;
2. **RATIH SUMIATI**, dahulu beralamat di Sukodono Permai Blok BB/17 RT 057 RW 012, Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, sebagai Tergugat II;
3. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) KANTOR CABANG SURABAYA**, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 50, Surabaya, sebagai Turut Tergugat;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Setelah mendengar pihak Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 26 November 2020 dalam Register Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Desa BB/16 RT.21, RW.06, Kebonagung, Sukodono, Sidoarjo berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat pada tanggal 22 Februari 2010 dengan Tergugat I sebagai pihak I dan Penggugat sebagai Pihak II yang disaksikan oleh Saksi Lamidjah dari Tergugat I dan Saksi Roky dari pihak Penggugat;
2. Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut antara kedua belah pihak Tergugat sebagai penjual (Pihak I) dan Penggugat sebagai Pembeli (Pihak II) sepakat dengan harga Rp.75.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi pembayaran 1 unit rumah di alamat Sukodono Permai Blok BB No-16 Sidoarjo pada tanggal 22 Februari 2010 dan disepakati dana pembuatan Akta jual beli sebesar Rp.5.000.000; (Lima Juta Rupiah) disimpan Penggugat;
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa BB/16 RT.21, RW.06, Kebonagung, Sukodono, Sidoarjo berdasarkan bukti pembayaran kwitansi tertanggal 23 Februari 2010 sebesar Rp.70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) berdasarkan surat No.433/SBY.Ut/LA/II/2010 yang dikeluarkan oleh pihak Turut Tergugat;

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda

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

4. Bahwa Turut Tergugat mensyaratkan untuk pengambilan Sertifikat haruslah Tergugat I dan Tergugat II sebagai debitur Turut Tergugat;
5. Bahwa pada awalnya Para Tergugat yang telah menyetujui menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa BB/16 RT.21, RW.06, Kebonagung, Sukodono, Sidoarjo telah menyatakan dan menyetujui bahwa setelah pembayaran oleh Penggugat lunas maka Para Tergugat menyetujui untuk mengambil sertifikat dan ditindak lanjuti dengan menghadap PPAT untuk jual beli, akan tetapi sejak menerima uang pembelian dari Penggugat ternyata Para Tergugat tidak memberitahukan alamatnya hingga gugatan ini idaftarkan Penggugat tidak menemukan Para Tergugat sama sekali, oleh karenanya sebagaimana ketentusan pasal 1243 KUH Perdata sudah sepatutnya Para Tergugat dinyatakan telah ingkar janji atau wanprestasi;
6. Bahwa Penggugat yang membeli tanah dan Bangunan dari Para Tergugat dan telah melunasinya, dimana Para Tergugat berjanji untuk mengambil sertifikatnya pada Turut Tergugat, oleh karenanya sudah sepatutnya Turut Tergugat dihukum untuk menyerahkan sertifikat berdasarkan surat No.433/SBY.Ut/LA/II/2010 kepada Penggugat dan bukan kepada Tergugat I (Budiman);
7. Bahwa berdasarkan uraian diatas Para Tergugat telah lalai dalam melaksanakan kewajiban karena tidak dapat memenuhi kesepakatan dalam perjanjian yang dilakukan antara Para Tergugat dan Penggugat sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata sehingga sudah sepatutnya Para Tergugat dinyatakan telah ingkar janji atau wanprestasi;
8. Bahwa terhadap tindakan Para Tergugat yang ingkar janji atas kesepakatan yang dibuat tersebut dan sampai saat ini tidak diketahui

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda

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)



keberadaanya maka terhadap pelaksanaan balik nama sertifikat objek a quo kepada atas nama Penggugat yang dikeluarkan tanpa harus disertakan adanya tanda tangan Para Tergugat yang akan dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah benar dan sah;

9. Bahwa akibat dari kelalaian dan Tergugat yang ingkar janji/wanprestasi dan sampai saat ini tidak diketahui keberadaannya Para Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka Penggugat ingin melakukan pengambilan surat-surat ataupun sertifikat pada Turut Tergugat dan melakukan balik nama pada Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo, oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat dapat mengambil dan membalik nama Sertifikat atas nama Tergugat I pada Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo meski tanpa menyertakan tanda tangan Para Tergugat;

10. Bahwa sejak tanggal 23 Februari 2010 dilakukan pelunasan oleh Penggugat hingga gugatan ini didaftarkan Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya untuk menyetujui menandatangani baik surat ataupun sertifikat yang akan dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo, oleh karenanya sudah sepatutnya Para Tergugat dikategorikan melakukan Perbuatan Wanprestasi;

11. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, maka Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi dari Tergugat sebesar Rp.100.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut;

Materiil;

1. Biaya Lawyer fee Pengacara dalam menangani permasalahan Perbuatan wanprestasi Para Tergugat di lingkungan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Sidoarjo Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah);

2. Operasional yang dikeluarkan Penggugat kepada Tim Lawyer dalam menangani permasalahan Perbuatan Wanprestasi Para Tergugat di lingkungan Pengadilan Negeri Sidoarjo Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);

Imateriil:

Penggugat yang memberikan kompensasi baik kepada saksi Penggugat maupun Para Tergugat, akan tetapi kesulitan menemui dan telah memberikan dana operasional untuk mencari juga tidak ketemu telah mengeluarkan biaya sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) menjadi sia sia;

12. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Para Tergugat, maka Penggugat juga memohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
13. Bahwa, untuk memenuhi isi putusan perkara supaya tidak sia-sia, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservator Beslag*) terhadap harta Para Tergugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak dialamat Sukodono Permai BB - 16,RT 57 RW 12, Desa Kebonagung,Kec. Sukodono,Kab. Sidoarjo, Jawa Timur;
14. Bahwa, Gugatan Pengggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi pasal 180 HIR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi;

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda

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 yang berupaya agar Tergugat menyadari kesalahan dan sudah diajak berbicara kekeluargaan akan tetapi tidak menghiraukannya, maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo cq. Hakim Pemeriksa perkara agar sudi kiranya memeriksa serta memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa BB/16 RT.21, RW.06, Kebonagung, Sukodono yang dibuat pada tanggal 22 Februari 2010 adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Penggugat dapat membalik nama Sertifikat atas nama Tergugat I pada Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo meski tanpa menyertakan tanda tangan Para Tergugat;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat dengan sempurna tanpa beban;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana Poin 11 diatas;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan gugatan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohon oleh Penggugat pada Poin 12 diatas;
10. Menghukum kepada Para Tergugat membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda

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

Atau Mohon agar Pengadilan Negeri Sidoarjo memberikan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun menurut relaas panggilan dari Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 327/Pdt.G/ 2020/PN Sda tanggal 30 November 2020, tanggal 28 Desember 2020 dan tanggal 11 Januari 2020 untuk Tergugat I, relaas panggilan dari Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 327/Pdt.G/ 2020/PN Sda tanggal 30 November 2020, tanggal 28 Desember 2020 dan tanggal 11 Januari 2020 untuk Tergugat II dan relaas panggilan dari Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 327/Pdt.G/ 2020/PN Sda tanggal 4 Desember 2020, tanggal 29 Desember 2020 dan tanggal 21 Januari 2021 untuk Turut Tergugat, yang dibacakan di persidangan telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir, maka upaya perdamaian antara kedua belah pihak sebagaimana yang ditentukan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dilaksanakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tulisan yang bermaterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan tanggal 22 Pebruari 2010, diberi tanda P-1;

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai asli, Surat Persetujuan Keluarga tanggal 22 Pebruari 2020, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli, Kuitansi penerimaan uang dari Ibu Ratnayu tanggal 23 Pebruari 2010, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai asli, Rincian Pelunasan Dipercepat yang dikeluarkan Bank Tabungan Negara Surabaya sejumlah Rp46.989.891,00 (empat puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh embilan ribu delapan ratus sembilan puluh satu rupiah), diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai asli, Formulir Penyetoran tanggal 23 Pebruari 2010, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai asli, Surat Nomor 433/Sby.Ut/LA/II/2010 tanggal 23 Pebruari 2010 perihal surat keterangan sertipikat, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda P -7;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dall gugatannya, Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan setelah bersumpah menurut cara agamanya sebagai berikut;

1. Saksi Lamidjan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I;
 - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), tanah tersebut saat itu belum bersertipikat;
 - Bahwa Saksi mengetahui surat pernyataan (bukti P-1) mengenai penjualan rumah milik Pak Budiman (Tergugat I) kepada Bu Ratnayu (Penggugat) di daerah Kebonagung. Saat Saksi memberikan tanda tangan di surat

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernyataan itu, surat sudah jadi dan sudah ada tanda tangan Tergugat I,

Tergugat I tidak hadir, yang hadir hanya Penggugat;

- Bahwa yang menguasai tanah/rumah itu Penggugat. Sekarang sudah bersertipikat atas nama Penggugat namun sertipikatnya ada di bank;

2. Roki Edi Susanto dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yaitu masalah sertipikat rumah di Sukodono atas nama Budiman yang belum diberikan kepada Penggugat, akan tetapi Saksi belum pernah melihat sertipikatnya;
- Bahwa sekitar 10 (sepuluh) tahun yang lalu, Saksi ke BTN bersama Penggugat dan Pak Lamidjan. Saat itu Penggugat melakukan pelunasan pembelian rumah Tergugat I;
- Bahwa Saksi menandatangani surat pernyataan (bukti P-1) di BTN dan dihadiri oleh Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa selanjutnya Penggugat tinggal di rumah yang dibeli dari Tergugat I, dan sampai sekarang tidak ada yang menyatakan keberatan;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 9 Maret 2021, Majelis Hakim memeriksa obyek sengketa yang terletak di Perumahan Sukodono Permai, Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo dan mendapatkan hasil sebagai berikut:

- Batas-batas obyek sengketa sebagai berikut:

Sebelah utara : rumah Bapak Hadi;

Sebelah timur : rumah Ibu Kato;

Sebelah selatan : rumah Bapak Made;

Sebelah Barat : Jalan Perumahan;

- Obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat;

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda

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

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapnya dapat dilihat dan dibaca dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan untuk mempersingkat naskah putusan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan dan selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat meskipun telah dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil atau kuasanya, dan juga tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan diperiksa dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Desa BB/16 RT 21, RW 06, Kebonagung, Sukodono, Sidoarjo berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 22 Februari 2010 dan telah dibayar lunas. Para Tergugat menyetujui untuk mengambil sertipikat dan ditindaklanjuti dengan menghadap PPAT untuk jual beli, namun sampai sekarang tidak dilakukan sehingga Para Tergugat patut dinyatakan telah ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti tulisan yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang saksi bernama Lamidjan dan Roki Edi Susanto;

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah apakah benar Penggugat dan para Tergugat telah melakukan jual beli obyek sengketa dan apakah jual beli tersebut sah?;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan pihak Penggugat akan dipergunakan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Pernyataan tanggal 22 Pebruari 2010, bukti P-2 berupa Surat Persetujuan Keluarga tanggal 22 Pebruari 2010 dihubungkan dengan bukti P-3 berupa kuitansi telah terima uang dari Ibu Ratnayu tanggal 23 Pebruari 2010, menunjukkan bahwa pada tanggal 22 Pebruari 2010 telah terjadi jual beli rumah di Perum Sukodono Permai Blok BB Nomor 16 Sidoarjo yang dilakukan oleh Bapak Budiman (Tergugat I) sebagai penjual dengan Ratnayu (Penggugat) sebagai pembeli dan terhadap jual beli tersebut telah dibayarkan uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 tersebut, Saksi Lamidjan dan Saksi Roki membenarkan tanda tangannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Rincian Pelunasan Dipercepat yang dikeluarkan Bank Tabungan Negara Surabaya dihubungkan dengan bukti P-5 berupa Formulir Penyetoran tanggal 23 Pebruari 2010, bukti-bukti tersebut dibenarkan oleh Saksi Roki yang ikut Penggugat datang ke kantor BTN (Turut Tergugat) sekitar sepuluh tahun yang lalu, untuk melakukan pelunasan pembelian rumah di Sukodono dan saat itu dihadiri pula oleh Tergugat I, sehingga dapat diperoleh fakta bahwa pembayaran rumah di Perumahan Sukodono Permai BB 16 atas nama Budiman telah dibayar sejumlah Rp46.989.861,00 (empat puluh enam juta sembilan ratus delapan

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda

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

puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh satu rupiah), sehingga pembayarannya sudah lunas

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan bahwa setelah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, berdasarkan keterangan Saksi Lamidjan dan Saksi Roki yang menerangkan bahwa rumah tersebut ditempati oleh Penggugat, dan sejak Penggugat bertempat tinggal di obyek sengketa (tahun 2010) sampai dengan sekarang, tidak ada masalah (menyatakan keberatan) ataupun komplain dari pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan obyek sengketa yang dilakukan Majelis Hakim, bahwa obyek sengketa ada dan terletak di Perumahan Sukodono Permai, Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : rumah Bapak Hadi;
Sebelah timur : rumah Ibu Kato;
Sebelah selatan : rumah Bapak Made;
Sebelah Barat : Jalan Perumahan;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat, obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat dan apabila dihubungkan dengan keterangan Saksi Lamidjan dan Saksi Roki, menurut hemat Majelis Hakim bahwa Penggugat telah menguasai obyek sengketa tersebut lebih dari sepuluh tahun dan tidak ada pihak lain yang menyatakan keberatan, sehingga berdasarkan uraian pertimbangan di muka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan para Tergugat tersebut benar telah terjadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan di muka, maka petitum angka 3 patut dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana dalam amar putusan ini;

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda

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)



Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan adalah apakah benar para Tergugat telah melakukan wanprestasi?;

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Wanprestasi dapat berupa:

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan janjinya;
3. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tapi kadaluwarsa/terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa setelah terjadi jual beli atas obyek sengketa dan pelunasan pembayaran obyek sengketa ke BTN, maka para Tergugat mempunyai kewajiban untuk menyerahkan sertipikat dan membuat akta jual beli guna balik nama terhadap sertipikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Surat Nomor 433/Sby.Ut/LA/II/2010 tanggal 23 Pebruari 2010 perihal surat keterangan sertipikat yang didalamnya menerangkan bahwa sampai dengan tanggal 23 Pebruari 2010, pihak Bank BTN Kantor Cabang Surabaya belum pernah menerima dokumen sertipikat atas nama Budiman, dan berdasarkan keterangan Saksi Roki bahwa sampai saat ini Penggugat belum menerima sertipikat atas nama Budiman tersebut dan belum balik nama sertipikat;

Menimbang, bahwa dengan tidak diserahkannya sertipikat atas nama Budiman tersebut dan dengan tidak ditindaklanjuti dengan menghadap PPAT untuk jual beli serta balik nama sertipikat, maka para Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan dimuka, maka petitum angka 2 patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4: Menyatakan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat membalik nama Sertifikat atas nama Tergugat I pada Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo meski tanpa menyertakan tanda tangan Para Tergugat dan petitum angka 5: Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan sertipikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat dengan sempurna tanpa beban, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selama persidangan Penggugat tidak pernah mengajukan bukti berupa sertipikat tanah atas nama Budiman (Tergugat I), sehingga Majelis Hakim tidak mengetahui dengan pasti apakah benar sertipikat terhadap obyek sengketa atas nama Budiman (Tergugat I) sudah terbit dan ada dimana keberadaan sertipikat tersebut saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim menolak petitum angka 4 dan 5;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 tentang pembayaran ganti rugi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ini;

Menimbang, bahwa pengeluaran Penggugat untuk biaya dan operasional Lawyer serta kompensasi kepada Saksi Penggugat dan Saksi para Tergugat, menurut hemat Majelis Hakim bahwa biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat tersebut untuk memperoleh dan mempertahankan hak Penggugat di depan hukum, maka biaya tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, sehingga petitum angka 6 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan, yang harus dibayar para Tergugat, menurut hemat Majelis Hakim tidak berdasarkan hukum maka petitum angka 7 patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda

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)



Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkannya permohonan *uit voorbar bij vooraad* haruslah memenuhi syarat ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Jo pasal 180 HIR, menurut hemat Majelis Hakim putusan serta merta yang dimohon para Penggugat tidak memenuhi kualifikasi persyaratan sebagaimana ketentuan tersebut, sehingga petitum angka 8 patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 tentang sah dan berharga sita jaminan terhadap harta para Tergugat, oleh karena Majelis Hakim tidak mengeluarkan penetapan sita dalam perkara ini, maka petitum angka 9 patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka gugatan para Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat di pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa karena gugatan dikabulkan untuk sebagian maka Majelis Hakim menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan pasal 125 HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut, tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Desa BB-16, RT 21, RW 06, Desa Kebonagung, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, yang dibuat pada tanggal 22 Pebruari 2010 adalah sah;

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp4.192.000,00 (empat juta seratus sembilan puluh dua ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Senin, tanggal 5 April 2021, oleh kami, Dasriwati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Afandi Widarijanto, S.H. dan Eni Sri Rahayu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda tanggal 26 November 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 8 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut diatas dengan dibantu oleh Lina Nurwidiyati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Afandi Widarijanto, S.H.

Dasriwati, S.H.

Eni Sri Rahayu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lina Nurwidiyati, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya proses	Rp 100.000,00
3. PNBP	Rp 50.000,00
4. Biaya panggilan	Rp1.022.000,00
5. Biaya sumpah	Rp 30.000,00
6. Biaya PS	Rp2.940.000,00
7. Materai	Rp 10.000,00
8. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u> +
Jumlah	Rp4.192.000,00

(empat juta seratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

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)