



PENETAPAN

Nomor 314/Pdt. G/2021/PN Sda

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Sidoarjo kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara ;

TJONG DEWI PURNOMO N.I.K 3573054203750011, Tempat/Tanggal Lahir, Malang, 2 Maret 1975, Alamat. Jl. Kasin Jaya 1512, RT 001/RW 001, Kelurahan Tanjungrejo, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur, Agama, Kristen, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga Yang dalam hal ini diwakili oleh **ALEXANDRE PETRUS ATMADAJA, SH.MH** dan **BAMBANG ISMIARSO,SH** Advokat dan Konsultasi Hukum dari **ALEXANDRE P ATMADAJA Law Firm** yang berdomisili di Bukit Dieng Blok MD No. 25 Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juni 2021 ;
Selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat;**

Lawan:

Rudy Wijaya Nik. 3578112210830003 Alama, Jalan Sidodadi 10/57-B, RT 007/RW 006, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya, Jawa Timur
Dalam hal ini diwakili oleh **ACHMAD SHODIQ,SH.MH, TRIPURWANTO,SH,n ZAENAL ABIDIN, SH, HARI SUSANTO,SH** Advokat/Pengacara Dan Konsultan Hukum/Paralegal pada **PALENGGAHAN HUKUM NUSANTARA 'ACHMAD SHODIQ,SH.MH & REKAN'** yang beralamatkan di Perumahan Wahyu Taman Sarirogo Blok AM-19 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Desember 2021 ;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 10 Perkara Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Sda.



Setelah membaca bukti surat dan mendengar keterangan saksi;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana dalam surat gugatannya tanggal 22 Nopember 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 23 Nopember 2021, dibawah Register Nomor 314/Pdt.G/2022/PN. Sda sebagai berikut:

A. TENTANG KEPEMILIKAN OBJEK SENGKETA A QUO, HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah dan satu-satunya atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Dewi Sartika Timur II/24 (R-20), RT 006, RW 03, Janti, Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur (selanjutnya disebut "Objek Sengketa a Quo");
2. Adapun bukti secara hukum dan keabsahan atas kepemilikan Objek Sengketa a Quo oleh Penggugat, adalah Sertipikat Hak Milik No. 624/ Desa Janti, yang diuraikan dengan Surat Ukur tanggal 02 Desember 2004, No. 00086/18.14/2004, seluas 153 M2, atas nama Penggugat selajutnya disebut "SHM No. 624", (Bukti P-1);
3. Bahwa dengan adanya bukti kepemilikan SHM No. 624 atas nama Penggugat, maka Penggugat secara hukum terbukti berwenang dan mempunyai Alas Hak dan kepentingan untuk mengajukan gugatan berkenaan dengan Objek Sengketa a Quo;
4. Bahwa pada mulanya Tergugat menyewa tanah dan bangunan rumah tinggal milik Penggugat, di Jl. Dewi Sartika Timur II/24, (R-20), RT 006, RW 03, Janti, Waru, Kabupaten Sidoarjo (Objek Sengketa a Quo), namun Perjanjian Sewa tersebut telah berakhir pada tanggal 01 Maret 2019 (sebagaimana tertuang dalam surat Perjanjian Sewa Rumah yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup pada tanggal 3 April 2017) (Bukti P-2);
5. Bahwa sebelum Perjanjian Sewa Rumah tersebut berakhir pada tanggal 01 Maret 2019, Tergugat sudah tidak menempati Objek Sengketa a Quo dan barang-barang Tergugat masih berada di dalam

Halaman 2 dari 10 Perkara Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/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)



Objek Sengketa a Quo. Pada saat itu juga kunci rumah dibawa oleh Tergugat dan tidak dikembalikan kepada Penggugat sampai pada akhir masa sewa dan sampai gugatan ini diajukan;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata yang menegaskan bahwa "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak".
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1570 KUH Perdata yang menegaskan bahwa "Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu".
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata dan Pasal 1570 KUH Perdata, maka dapat disimpulkan pada gugatan a quo ini, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan hubungan hukum dengan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah terhadap Objek Sengketa a Quo yang dibuat secara tertulis, yang dimana perjanjian tersebut telah berakhir pada tanggal 01 Maret 2019 (vide Bukti P-2), dan berdasarkan Pasal 1570 KUH Perdata, maka sewa tersebut telah berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau (berakhir pada tanggal 1 Maret 2019);

B. UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM, KERUGIAN DAN HUBUNGAN KAUSALITAS :

9. Bahwa sejak berakhirnya masa Perjanjian Sewa Menyewa yaitu terhitung 01 Maret 2019 sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan sekarang ini, Tergugat masih menguasai atas Objek Sengketa a Quo tanpa alas Hak Sewa;
10. Bahwa dengan Tergugat masih menguasai atas Objek Sengketa a Quo tanpa alas Hak Sewa, maka perbuatan tersebut melanggar hukum dan membawa kerugian bagi Penggugat, sehingga Penggugat sebagai pemilik Objek Sengketa a Quo yang sah tidak dapat menguasai dan menikmati Objek Sengketa a Quo;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian



- kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.
12. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah sengketa tidak sah dan tanpa alas hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUH Perdata, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya;
 13. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati Objek Sengketa a Quo sejak 1 Maret 2019, maka sudah sepantasnya kalau Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kerugian kepada Penggugat;
 14. Bahwa terhitung sejak tanggal 1 Maret 2019 sampai dengan 1 November 2021, maka sudah 32 (Tiga Puluh Dua) bulan Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati Objek Sengketa a Quo;
 15. Bahwa apabila seandainya Tergugat mengosongkan dan menyerahkan kembali Objek Sengketa a Quo pada akhir masa sewa dan kemudian Penggugat menyewakan kembali kepada pihak ketiga dengan harga sewa per bulan Rp. 2.000.000,- (Dua Juta) Rupiah X 32 (Tiga Puluh Dua) Bulan, maka Penggugat akan memperoleh uang pemasukan atas hasil sewa Objek Sengketa a Quo sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta) Rupiah. Oleh karena itu, akibat perbuatan dari Tergugat, Penggugat mengalami/ menderita kerugian materiil sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta) Rupiah;
 16. Bahwa dengan demikian TELAH TERBUKTI menurut hukum dan oleh karenanya merupakan suatu fakta hukum yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa Penggugat telah mengalami kerugian sebagai akibat dari Perbuatan Tergugat, sejak berakhirnya masa kontrak sewa menyewa tersebut sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan ini, Tergugat masih menempatkan barang-barang dan menguasai Objek Sengketa a Quo, meskipun telah berakhir masa sewanya dan tidak pernah diperpanjang lagi sewa menyewa atas Objek Sengketa a Quo, telah mengakibatkan Penggugat mengalami atau menderita kerugian materiil;



17. Bahwa selain menderita kerugian materiil tersebut, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil. Kerugian immateriil yang diderita Penggugat ini berdasarkan kepada pihak ketiga yang hendak mau membeli rumah tersebut, namun Penggugat tidak dapat menjualnya dikarenakan Objek Sengketa a Quo masih dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat, namun jika hendak diperhitungkan akibat perbuatan Tergugat yang mana Penggugat tidak dapat menjual Objek Sengketa a Quo, maka besarnya seluruhnya diperkirakan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta) Rupiah, oleh karenanya patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta) Rupiah;
18. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat (Somasi) yang mengingatkan dan meminta agar Tergugat segera mengosongkan Objek Sengketa a Quo, namun tidak ada tanggapan dari Tergugat, sehingga Tergugat sudah menunjukkan itikad yang tidak baik untuk mengembalikan Objek Sengketa a Quo dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bahkan setelah menerima surat somasi, Tergugat menambahkan/memarkirkan kendaraan yang sudah tua di depan Objek Sengketa a Quo (Bukti P-3);
19. Bahwa adapun Penggugat telah menyampaikan 3 (tiga) surat peringatan kepada Tergugat melalui kuasa hukumnya, antara lain:
- a. Surat Somasi Pertama No. 001/BIS & R/Somasi/III/2020, Tanggal 7 Maret 2020 (Bukti P-4);
 - b. Surat Somasi Kedua No. 002/BIS & R/Somasi/III/2020, Tanggal 24 Maret 2020 (Bukti P-5);
 - c. Surat Somasi Ketiga No. 003/BIS & R/Somasi/IV/2021, Tanggal 8 April 2021 (Bukti P-6).
20. Bahwa dengan tidak adanya upaya dan itikad baik Tergugat kepada Penggugat secara nyata-nyata untuk menyerahkan kunci dan mengosongkan Objek Sengketa a Quo dalam keadaan kosong dari benda-benda bergerak yang menempel, melekat dan terletak pada tanah dan bangunan dari Objek Sengketa a Quo pada akhir masa sewa, maka hal tersebut telah menunjukkan bahwa Tergugat tidak



memiliki itikad baik dan akibat perbuatan tersebut telah nyata-nyata merugikan Penggugat;

21. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini, maka perlu adanya upaya paksa, oleh karena itu Penggugat mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan memutus perkara ini, menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta) Rupiah untuk setiap hari keterlambatan, bilamana Tergugat lalai untuk menjalankan putusan dalam perkara ini;
22. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya, maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);
23. Bahwa gugatan ini didasarkan kepada dalil-dalil yang dapat dipertanggungjawabkan disertai dengan bukti-bukti yang sah, oleh karenanya adalah wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini berkenan untuk mengabulkan gugatan Penggugat ini seluruhnya.

Berdasarkan uraian yang Penggugat telah sampaikan diatas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara berkenan menerima permohonan Penggugat dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah dan satu-satunya atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Dewi Sartika Timur 2/24, (R-20), RT 006, RW 03, Janti, Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur (Objek Sengketa a Quo);
4. Menyatakan penguasaan fisik yang dilakukan oleh Tergugat terhadap sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Dewi Sartika Timur 2/24, (R-20), RT 006, RW 03, Janti, Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur (Objek Sengketa a Quo) adalah perbuatan yang tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;



5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali kepada Penggugat sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Dewi Sartika Timur 2/24, (R-20), RT 006, RW 03, Janti, Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur (Objek Sengketa a Quo) dalam keadaan kosong dari benda-benda bergerak yang menempel, melekat dan terletak pada tanah dan bangunan, milik dari Tergugat dari segala akibat hukumnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat baik kerugian Materiil sejumlah Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta) Rupiah dan pembayaran kerugian Immateriil sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta) Rupiah secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisje) sampai dengan Tergugat melakukan melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta) Rupiah untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Pemnggugat dan Tergugat hadir kuasanya tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MADE SUKARENI,SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Pebruari 2022, upaya perdamaian tersebut berhasil dan para pihak akan mengadakan perdamaian, sehingga menganggap perkaranya tidak perlu dilanjutkan ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah menerima surat dari kuasa Penggugat tertanggal 8 Maret 2022 yang diserahkan dimuka persidangan oleh Kuasa Penggugat tertanggal 7 Maret 2022 Perihal Permohonan Pencabutan Gugatan perkara Nomor 314/Pdt.G/2021/PN Sda ;

Menimbang, bahwa Herzien Indonesis Reglement (HIR), sebagai hukum acara perdata yang berlaku di pulau Jawa dan Madura tidak mengatur tentang pencabutan perkara namun hal ini di atur dalam RV (Reglement of de Rechtsvordering) sehingga guna mengisi kekosongan hukum maka peraturan yang terdapat dalam RV (Reglement of de Rechtsvordering) secara hukum dapat dipergunakan;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 271 RV (Reglement of de Rechtsvordering) "gugatan boleh dicabut oleh Penggugat sebelum Tergugat memberikan jawaban, jika Tergugat sudah memberikan jawaban, gugatan tidak dapat dicabut atau ditarik kembali oleh Penggugat kecuali disetujui oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan perkara Nomor 314/Pdt.G/2021/PN. Sda, dicabut oleh Penggugat sebelum pembacaan Gugatan, maka dengan memperhatikan ketentuan pasal 271 RV (Reglement of de Rechtsvordering), Majelis Hakim berpendapat pencabutan perkara oleh Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan dikabulkan maka memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, agar mencatat pencabutan perkara tersebut pada Buku Register yang diperuntukan untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan perkara dikabulkan dan sehubungan dalam perkara ini telah dikeluarkan biaya-biaya maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya Rp.512.000,- (lima ratus dua belas ribu rupiah) ;

Mengingat, pasal 271 RV (Reglement of de Rechtsvordering) dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan Permohonan Penggugat;
2. Menyatakan perkara perdata gugatan Nomor 314/Pdt.G/201/PN Sda. dicabut;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk mencatat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

pencabutan perkara perdata gugatan Nomor 314/Pdt.G/2021/PN Sda, tersebut pada Buku Register yang diperuntukan untuk itu;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.512.000,- (lima ratus dua belas ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada hari Selasa, tanggal 14 Maret 2022, oleh kami **Mulyadi, SH.**, Sebagai Hakim Ketua Sidang, **R. A Didi Ismiatun, SH., MHum.**, dan **Sriwati, SH., MHum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 314/Pdt.G/2021/PN Sda., tanggal 23 Nopember 2021, Penetapan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua Sidang tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh **Endang Munarsih,SH.MH**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tersebut diatas ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. A Didi Ismiatun, SH., MHum.,

Mulyadi, SH

Sriwati, SH., MHum.

Panitera Pengganti,

Endang Munarsih,SH.MH

Halaman 9 dari 10 Perkara Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Sda.



putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya proses / ATK	Rp.	100.000,00
- Biaya panggilan	Rp.	342.000,00
- PNBP	Rp.	20.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>

(Lima ratus dua belas ribu rupiah) ;