



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 773/PDT/2017/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

EKA WIDYA AGUSTININGRUM, Tempat/Tanggal Lahir: Lamongan, 4

Agustus 1980, Umur: 36 Tahun, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Made Mulyo No. 3, Rt.001/Rw.005, Desa/Kelurahan Made, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Bertindak untuk dan atas nama PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN berkedudukan di Perum Griya Agung Permata Blok C No. 46, Desa Plaosan, Kecamatan Babat, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini memberi Kuasa kepada **H. SLAMET HARIYANTO, S.Pd, SH., MH., NUR HADI, SH., MH., dan NURUL HUDI, SH., MH.** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor **SLAMET HARIYANTO & REKAN**, beralamat di Gedung Pers (Balai Wartawan) Jalan Taman Apsari No. 15-17 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Oktober 2017, sebagai **PENGGUGAT** selanjutnya disebut:

PEMBANDING:

M E L A W A N :

IRFAN SUSANTO, Tempat/Tanggal Lahir: Blitar, 15 November 1979, Umur: 37 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Ciro Kulon, Rt.015/Rw.004, Desa/Kelurahan Bakung Temenggungan, Kecamatan Balong Bendo, Kabupaten Sidoarjo,

Halaman 1 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan: Karyawan Swasta, sebagai **TERGUGAT**

Selanjutnya disebut:

TERBANDING:

D A N

1. **M. NUSCHUL IBAD MS**, Tempat/Tanggal Lahir: Lamongan, 12 Mei 1974, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Jl. Pendidikan No. 15, Rt.003/Rw.005, Kecamatan Babat, Kabupaten Lamongan, Pekerjaan: Pedagang, dalam hal ini memberi Kuasa kepada **KHOIRUL ANAM, SH.** Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor di **KHOIRUL ANAM, SH & ASSOCIATES**, Jl. Sunan Drajat No. 211, Ruko Demangan Baru, Kel. Sidoharjo, Kec. Lamongan, Kab. Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2017, sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

2. **NGAMBRI SUDIPO**, Tempat/Tanggal Lahir: Lamongan, 1 Mei 1967, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Dusun Ngingas, Rt.001/Rw.004, Desa Mojodadi, Kecamatan Kedungpring, Kabupaten Lamongan atau Perum Griya Agung Blok B No. 5 Desa Plaosan, Kecamatan Babat, Kabupaten Lamongan, Pekerjaan: Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **EDI YUSUF, SH., MH.** Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di **EDI YUSUF, SH & ASSOCIATES** di Ruko LTC Blok – B Nomor 25 Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Februari 2017, sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

3. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LAMONGAN**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **EKA FERRY YANTO, SH., FERRY KWITANG** dan **GANEEF**

Halaman 2 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

SULISTIYAWATI, SH., yang berkedudukan pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Lamongan, Jalan Soewoko No. 18,
Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal
14 Februari 2017 sebagai **TURUT TERGUGAT III**,
selanjutnya ketiganya sebagai:

PARA TURUT TERBANDING:

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 20 Desember 2017 Nomor: 773/PEN.PDT/2017/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Lmg tanggal 25 September 2017 dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat gugatannya tanggal 15 Januari 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 30 Januari 2017 di bawah register perkara Nomor: 5/Pdt.G/2017/PN.Lmg, yang isinya menerangkan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa badan hukum **PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN** berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 42 tanggal 12 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris RAKHMAT TRISMAYANTO, SH serta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Nomor : 29 tanggal 07 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris **RATNA MUTIA MARHAENI** Kabupaten Lamongan;
2. Bahwa susunan anggota Direksi dan Komisaris berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 42 tanggal 12 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris RAKHMAT TRISMAYANTO, SH adalah sebagai berikut:

DIREKSI

Direktur Utama : Nyonya. ALFI HUMAIDA, SH;

Direktur : Tuan Drs. Haji HADI SUBROTO, ST, MM;

Halaman 3 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komisaris

: Nyonya Hajjah RATNAWATI;

3. Bahwa pada tanggal 07 April 2016, berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham **PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN** yang dibuat di hadapan Notaris RATNA MUTIA MARHAENI, SH, MKn Nomor 29 terjadi perubahan susunan anggota Direksi dan Komisaris menjadi sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Nyonya **EKA WIDYA AGUSTININGRUM;**

Direktur : Tuan **WILDAN MAHMUD;**

Dewan Komisaris:

Komisaris : Nyonya **Hajjah RATNAWATI;**

4. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 12 ayat 2 a Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 42 tanggal 12 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris RAKHMAT TRISMIYANTO yang menyatakan bahwa Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak hukum dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan. Dengan demikian PENGGUGAT memiliki wewenang untuk mewakili PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo;
5. Bahwa PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN bergerak di bidang pembangunan dan penjualan unit Perumahan Umum yang diberi nama PERUMAHAN GRIYA AGUNG PERMATA yang berlokasi di Desa Plaosan Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan dengan luas \pm (kurang lebih) 50.000 M2 dengan status kepemilikan tanahnya Hak Guna Bangunan dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 983 atas nama PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN dan untuk selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut akan dipecah berdasarkan unit-unit rumah yang sudah terjual;
6. Bahwa pada sekitar bulan Maret tahun 2015, TERGUGAT 1 datang ke kantor Pemasaran PERUMAHAN GRIYA AGUNG PERMATA di Desa Plaosan Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan, saat itu TERGUGAT 1

Halaman 4 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

bertemu dengan Hj. RATNA WATI yang saat itu menjabat sebagai Komisaris, mengenalkan diri sebagai karyawan Semen Gresik. Selanjutnya TERGUGAT 1 menyampaikan maksud kepada Hj. RATNA WATI untuk membeli beberapa rumah di PERUMAHAN GRIYA AGUNG PERMATA dan untuk dijual kembali kepada beberapa temannya yang juga sama-sama karyawan Semen Gresik;

7. Bahwa untuk meyakinkan Hj. RATNA WATI, selanjutnya TERGUGAT menyampaikan “Bu, perumahan yang Ibu bangun ini biar cepet laku unit-unitnya, saya bantu penjualannya kepada teman-teman di Semen Gresik”, atas kata-kata TERGUGAT yang meyakinkan tersebut akhirnya Hj. RATNA WATI langsung tertarik untuk menyetujui rencana pemesanan unit rumah sebagai berikut:

- a. Untuk rencana pembangunan Rumah Type 70 sebanyak 3 (tiga) unit:
 1. SHGB 1200 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN luas 156 m² seharga : Rp. 490.000.000,-;
 2. SHGB 1205 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN luas 146 m² seharga : Rp. 465.000.000,-;
 3. SHGB 1204 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN luas 165 m² seharga : Rp. 512.500.000,-;
- b. Untuk rencana pembangunan Rumah Type 50 sebanyak 5 (lima) unit:
 1. SHGB 1194 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN luas 98 m² seharga : Rp. 298.500.000,-;
 2. SHGB 1193 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN luas 98 m² seharga : Rp. 298.500.000,-;
 3. SHGB 1192 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN luas 98 m² seharga : Rp. 298.500.000,-;
 4. SHGB 1195 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN luas 139 m² seharga : Rp. 401.000.000,-;
 5. SHGB 1190 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN luas 51 m² seharga : Rp. 127.500.000,-;
- c. Untuk rencana pembangunan Rumah Type 36 sebanyak 3 (tiga) unit:

Halaman 5 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHGB 1215 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA
LAMONGAN luas 60 m² seharga : Rp. 190.000.000,-;
2. SHGB 1211 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA
LAMONGAN luas 64 m² seharga : Rp. 194.000.000,-;
3. SHGB 1214 an. PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA
LAMONGAN luas 60 m² seharga : Rp. 190.000.000,-;

Total (Rumah Type 70 + Type 50+ Type 36): Rp. 3.465.500.000,-;

Biaya balik nama dan PPN atas 9 sertifikat : Rp. 378.500.000,-;

Total : Rp. 3.844.000.000,-;

(Tiga Milyar Delapan Ratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah);

8. Bahwa dalam rangka mewujudkan niatnya dan agar lebih meyakinkan Hj. RATNAWATI, SE, untuk mendapatkan beberapa unit rumah tersebut selanjutnya TERGUGAT mengatakan kepada Hj. RATNAWATI, SE, " Bu untuk memudahkan penjualan unit rumah kepada teman-teman di PT. SEMEN GRESIK, TERGUGAT minta agar 9 (sembilan) unit rumah tersebut dibaliknamakan atas nama TERGUGAT terlebih dahulu, cuman balik nama tersebut hanya bersifat pinjam nama saja di sertipikat, akan tetapi secara fisik tanah masih milik PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN;
9. Bahwa selanjutnya TERGUGAT juga menjanjikan kepada Hj. RATNA WATI, SE, apabila sudah dibaliknama atas nama TERGUGAT, sertipikat akan dijaminkan pada BANK SEMEN GRESIK dan dananya yang sudah cair akan di transfer sebesar 1 Milyar digunakan sebagai uang muka dari pembelian 9 (sembilan) unit rumah dimaksud, dan akan dibayarkan 2 bulan kemudian sebesar 1 Milyar untuk Angsuran I, selanjutnya setiap minggunya akan dibayar sebesar Rp. 350.000.000,- sampai lunas;
10. Bahwa mengingat kata-kata TERGUGAT yang meyakinkan akhirnya Hj. RATNA WATI, SE tergerak untuk menyetujui dilakukan balik nama atas 9 (sembilan) obyek tanah milik PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN sebagaimana tersebut pada posita point 6 a,b,c menjadi atas

Halaman 6 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

nama TERGUGAT melalui cara jual beli dihadapan Notaris sebagaimana lazimnya dalam perjanjian jual beli objek tanah;

11. Bahwa oleh karena obyek tanah sebagaimana tersebut pada posita 6 a,b,c adalah milik Perseroan yaitu PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN, maka wewenang untuk melakukan perbuatan hukum jual beli ada pada direksi yang pada saat itu dijabat oleh ALFI HUMAIDA, SH selaku Direktur Utama PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN pada saat itu sebagaimana tersebut dalam AKTA PENDIRIAN PERSEROAN Nomor 42 tanggal 12 Oktober 2011 dihadapan Notaris RAKHMAT TRISMIYANTO;
12. Bahwa atas persetujuan Hj. RATNA WATI, SE, selaku komisaris PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN dilakukanlah perjanjian jual beli atas obyek tanah milik PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN antara ALFI HUMAIDA, SH selaku Direktur Utama bertindak untuk dan atas nama PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN dengan TERGUGAT meliputi beberapa perjanjian jual beli sebagai berikut:
 - a. Jual Beli dihadapan Notaris NUR HADI terdiri atas:
 1. Akta Jual Beli No. 289/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1190/Plaosan;
 2. Akta Jual Beli No. 1195/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1195/Plaosan;
 3. Akta Jual Beli No. 287/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1215/Plaosan;
 - b. Jual Beli dihadapan Notaris TINTOET INDAH.K.S.H terdiri atas:
 1. Akta Jual Beli No.69/2015 tanggal 14 April 2015 atas HGB nomor 1204/Plaosan;
 2. Akta Jual Beli No. 72/2015 tanggal 15 April 2015 atas HGB nomor 1200/Plaosan;
 3. Akta Jual Beli No. 68/2015 tanggal 13 April 2015 atas HGB nomor 1205/Plaosan;

Halaman 7 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akta Jual Beli No. 74/2015 tanggal 16 April 2015 atas HGB nomor 1194/Plaosan;
5. Akta Jual Neli No. 66/2015 tanggal 10 April 2015 atas HGB nomor 1193/Plaosan;
6. Akta Jual Beli No. 63/2015 tanggal 09 April 2015 atas HGB nomor 1192/Plaosan;
13. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut pada posita point 12 diatas, maka terhadap 9 (sembilan) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang semula tercantum nama PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN oleh BADAN PERTAHAN NASIONAL KAB. LAMONGAN, TURUT TERGUGAT 3 telah dilakukan pencoretan dan beralih nama menjadi atas nama TERGUGAT dengan rincian sebagai berikut:
 - a. SHGB No. 1190/Plaosan;
 - b. SHGB No. 1195/Plaosan;
 - c. SHGB No. 1215/Plaosan;
 - d. SHGB No. 1204/Plaosan;
 - e. SHGB No. 1200/Plaosan;
 - f. SHGB No. 1205/Plaosan;
 - g. SHGB No. 1194/Plaosan;
 - h. SHGB No. 1193/Plaosan;
 - i. SHGB No. 1192/Plaosan;

Untuk selanjutnya dalam perkara *a quo* mohon disebut sebagai **objek sengketa**;

2. Bahwa pada tanggal 20 April 2015, 9 (sembilan) Sertipikat tersebut pada posita point 12.a sampai 12.i telah diserahkan oleh ALFI HUMAIDA dan Hj. RATNAWATI, SE kepada TERGUGAT disertai dengan bukti tanda terima yang di tandatangani TERGUGAT serta SURAT PERNYATAAN yang dibuat TERGUGAT dan Hj. RATNA WATI;
3. Bahwa Surat Pernyataan tersebut dibuat untuk menguatkan pernyataan TERGUGAT yang sebelumnya pada intinya 9 (sembilan) sertipikat tersebut diatas dibaliknama atas nama TERGUGAT hanya bersifat

Halaman 8 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

pinjam nama saja dan akan digunakan jaminan pinjaman dan uangnya diberikan PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN melalui Hj. RATNA WATI;

4. Bahwa selanjutnya dalam perjalanan waktu kata-kata dan pernyataan-pernyataan yang disampaikan oleh TERGUGAT tidak pernah dipenuhi dan TERGUGAT telah mengalihkan hak atas beberapa objek sengketa dan telah menyerahkan sertifikat tersebut sebagai jaminan hutang kepada TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2 dan uangnya digunakan sendiri oleh TERGUGAT;
5. Bahwa agar PENGGUGAT yakin dan percaya apa yang disampaikan TERGUGAT, TERGUGAT mengatakan kepada Penggugat sebagai karyawan PT. SEMEN GRESIK, akan tetapi sampai dengan diajukannya gugatan pembatalan ini TERGUGAT tidak pernah menunjukkan identitas sebagai karyawan PT. SEMEN GRESIK, dan bahkan PENGGUGAT mencoba datang di PT. SEMEN GRESIK untuk menanyakan keberadaan TERGUGAT apakah benar sebagai karyawan PT. SEMEN GRESIK, dan ternyata TERGUGAT bukan karyawan PT. SEMEN GRESIK, dengan demikian TERGUGAT telah membohongi PENGGUGAT atau menggunakan martabat palsu (bukan karyawan PT. SEMEN GRESIK). Dengan demikian oleh karena Surat Perjanjian didasari dengan keterangan-keterangan yang tidak benar, dan jabatan palsu maka layak dan patut secara hukum Surat Perjanjian tersebut untuk dibatalkan;
6. Bahwa setelah sertifikat diserahkan kepada TERGUGAT, TERGUGAT semakin menunjukkan etikat tidak baiknya, yaitu tidak melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) melalui transfer dan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang akan dibayarkan 2 bulan kemudian sebagai Angsuran I, selanjutnya setiap minggunya akan dibayar sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sampai lunas sebagaimana uraian dalam posita poin 9;
7. Bahwa atas peristiwa tersebut TERGUGAT seringkali diperingatkan secara lisan oleh PENGGUGAT agar segera menjalankan kewajibannya sesuai

Halaman 9 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kata-kata yang pernah disampaikan maupun sesuai dengan surat pernyataan untuk melakukan pembayaran uang muka, dan melakukan pelunasan atas objek sengketa yang milik PENGUGAT yang dipindah tangankan kepada TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2, akan tetapi TERGUGAT selalu mengelak, menghindari dan selanjutnya sampai dengan gugatan pembatalan ini diajukan TERGUGAT tidak dapat dihubungi.

Peristiwa ini sangat merugikan PENGUGAT dikarenakan PENGUGAT tidak dapat mengelola, memindah tangankan, menjual belikan yang dapat menghasilkan keuntungan;

8. Bahwa dalam Surat Perjanjian tersebut TERGUGAT telah melanggar asas iktikat baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang menegaskan “ perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikat baik”, dan Surat Perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif dikarenakan TERGUGAT melakukan penipuan kepada PENGUGAT dengan cara melakukan rangkaian kebohongan yang dapat meyakinkan PENGUGAT (tidak jujur) sehingga PENGUGAT tergerak untuk melakukan baliknama atas objek sengketa menjadi atas nama TERGUGAT;
9. Bahwa untuk mencegah agar objek sengketa tersebut tidak dipindahtangankan baik disewakan / dikontrakkan dan atau dijual belikan oleh TERGUGAT maupun oleh TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2 kepada pihak lain, maka wajar apabila PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* berkenan meletakkan sita jaminan atas objek sengketa;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata/BW) yang pada intinya pembatalan suatu perjanjian harus dimintakan kepada Hakim, walaupun syarat batal dalam perjanjian telah terpenuhi, seandainya syarat batal tidak diperjanjikan, maka Hakim dapat menunda/memperpanjang jangka waktu perjanjian untuk waktu paling lama 1 (satu) bulan lagi, merujuk pada Pasal 1266 KUHPdata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut diatas sudah sepatutnya PENGGUGAT mengajukan gugatan pembatalan Surat Perjanjian *a quo* kepada Majelis Hakim;

11. Bahwa oleh karena gugatan pembatalan perjanjian ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan tidak terbantahkan kebenarannya, maka secara hukum berdasarkan Pasal 180 HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2000, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Malang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus serta mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus serta mengadili perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primer

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan "PERJANJIAN JUAL BELI" sebagaimana tertuang dalam:
 - 2.1. Akta Jual Beli No. 289/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1190/Plaosan;
 - 2.2. Akta Jual Beli No. 1195/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1195/Plaosan;
 - 2.3. Akta Jual Beli No. 287/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1215/Plaosan;
 - 2.4. Akta Jual Beli No. 69/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1204/Plaosan;
 - 2.5. Akta Jual Beli No. 72/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1200/Plaosan;
 - 2.6. Akta Jual Beli No. 68/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1205/Plaosan;
 - 2.7. Akta Jual Beli No. 74/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1194/Plaosan;

Halaman 11 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.8. Akta Jual Beli No. 66/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1193/Plaosan;

2.9. Akta Jual Beli No.63/2015 tanggal 08 April 2015 atas HGB nomor 1192/Plaosan;

dibatalkan karena gugatan pembatalan dengan segala akibat hukumnya;

3. Menyatakan 9 (sembilan) Tanah Obyek Sengketa adalah Milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Obyek Sengketa demikian pula termasuk kesembilan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dengan tanpa syarat apapun serta bebas dari beban tanggungan pada pihak lain dan apabila perlu dengan bantuan POLISI;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat 3 untuk melakukan Pencoretan terhadap nama Tergugat pada kesembilan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa untuk selanjutnya mengganti kembali menjadi atas nama PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAM LAMONGAN;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap Kesembilan Obyek Sengketa tersebut;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) walau ada Verset maupun Banding;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara perdata ini;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Lamongan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Lamongan telah menjatuhkan putusan tanggal 25 September 2017 Nomor 5/Pdt.G/ 2017/PN Lmg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

Halaman 12 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I Konpensasi dan Turut Tergugat II Konpensasi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat Konpensasi seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensasi dikabulkan untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli atas tanah obyek sengketa yang tercatat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1192, 1193, 1194, 1200, 1204 dan 1205 antara Penggugat dalam Rekonpensasi dan Tergugat dalam Konpensasi dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1200 dan 1204 tersebut berdiri sebuah bangunan rumah tipe 70 adalah sah menurut hukum;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensasi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.209.000,00 (dua juta dua ratus sembilan ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Risalah Pemberitahuan Isi Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti tertanggal 5 Oktober 2017 kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat II, tanggal 9 Oktober 2017 kepada Turut Tergugat III dan pada tanggal 18 Oktober 2017 kepada Tergugat telah diberitahukan adanya putusan Pengadilan Lamongan tanggal 25 September 2017 Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Lmg, sebagaimana mestinya;
2. Akta pernyataan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat - Pemandang pada tanggal 3 Oktober 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 25 September 2017 Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Lmg tersebut sebagaimana mestinya;

Halaman 13 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lamongan, menerangkan bahwa pada tanggal 5 Oktober 2017 kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat II - Turut Terbanding II, tanggal 9 Oktober 2017 kepada Kuasa Turut Terbanding III, tanggal 10 Oktober 2017 kepada Tergugat dan tanggal 31 Oktober 2017 kepada Kuasa Turut Terbanding I telah diberitahukan sebagaimana mestinya;
4. Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat - Pembanding tanggal 27 Oktober 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 24 Oktober 2017 serta relas adanya memori banding telah diberitahukan Kepada Kuasa Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III tertanggal 30 Oktober 2017, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I tertanggal 31 Oktober 2017 dan kepada Terbanding tertanggal 13 Nopember 2017 sebagaimana mestinya;
5. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat II – Turut Terbanding II tanggal 22 Nopember 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal yang sama serta relas adanya kontra memori banding telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Penggugat – Pembanding tertanggal 27 Nopember 2017 sebagaimana mestinya;
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lamongan, bahwa pada tanggal 6 Nopember 2017, tanggal 13 Nopember 2017, tanggal 23 Nopember 2017 dan tertanggal 27 Nopember 2017 kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebagaimana mestinya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan tingkat banding dari Kuasa Hukum Penggugat – Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu serta sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-

Halaman 14 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

Undang sehingga karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 25 September 2017 Nomor 5 / Pdt.G / 2017 / PN Lmg , serta Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat – Pembanding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat II – Turut Terbanding II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam putusannya khusus mengenai pertimbangan hukum dalam pokok perkaranya dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempunyai pertimbangan tersendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap putusan eksepsinya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam putusannya baik mengenai eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan absolut maupun terhadap putusan eksepsi selebihnya karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga karenanya terhadap putusan eksepsi tersebut tetap dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan pokoknya mendalilkan bahwa Perjanjian Jual Beli atas 9 (sembilan) obyek tanah milik PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN sebagaimana tersebut dalam bukti surat bertanda P-5, P-7, P-9, P-11, P-13, P-15, P-17, P-19 dan P-21 antara ALFI HUMAIDA, SH. Selaku Direktur Utama bertindak untuk dan atas nama PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN dengan TERGUGAT (IRFAN SUSANTO) adalah hanya bersifat pinjam nama (Tergugat) saja dan akan digunakan jaminan pinjaman dan uangnya akan diberikan ke PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN melalui Hj. RATNA WATI;

Halaman 15 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat (IRFAN SUSANTO), selama persidangan tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan benar sehingga secara hukum maka ketidak hadirannya harus dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat telah membantah dalil gugatan tersebut dengan mengemukakan alasan penyangkalannya masing-masing;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusannya pada tanggal 25 September 2017 Nomor 5/Pdt.G/2017/PN.Lmg, dengan amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I Konpensi dan Turut Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Konpensi seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi dikabulkan untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli atas tanah obyek sengketa yang tercatat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1192, 1193, 1194, 1200, 1204 dan 1205 antara Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Konpensi dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1200 dan 1204 tersebut berdiri sebuah bangunan rumah tipe 70 adalah sah menurut hukum;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.209.000,00 (dua juta dua ratus sembilan ribu rupiah);

Halaman 16 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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 berkaitan dengan dalil pokok gugatan Penggugat termaksud diatas maka hal yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi adalah apakah benar dalil gugatan Penggugat tersebut secara hukum dapat terbukti dengan didukung alat bukti yang diajukan oleh Penggugat atau sebaliknya dalil bantahan pihak Turut Tergugat yang terbukti benar secara hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil pokok gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda bukti P-1 sampai dengan P-40 yang kesemuanya telah dicocokkan baik dengan aslinya maupun dengan fotocopynya sebagaimana diterangkan dalam pertimbangan majelis dalam putusannya, kesemuanya dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 orang saksi yaitu 1. saksi GUNTUR MAHDAR,SE. dan 2. Saksi MAHRUS DARDIRI;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan Penggugat maka dalam pemeriksaan perkara ini yang menjadi permasalahan pokok gugatan Penggugat adalah adanya perjanjian jual beli atas tanah (obyek sengketa) antara Penggugat dengan Tergugat yang menurut Penggugat didasari dengan adanya unsur penipuan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1320 KUHPerdara ada 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu (1) **sepakat** mereka yang mengikatkan dirinya; (2) **kecakapan** para pihak untuk membuat perjanjian; (3) **suatu hal tertentu** – ada obyeknya; dan (4) **ada suatu sebab (causa) yang halal**;

Menimbang, bahwa sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dengan *sepakat* adalah consensus untuk seia sekata diantara para pihak, tidak ada unsur kekhilafan (*dwaling*), tidak karena paksaan (*dwang*) dan juga bukan karena penipuan (*bedrog*) dari satu pihak terhadap pihak lainnya (pasal 1321 KUHPerdara);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menjelaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik atau *goodfaith*;

Menimbang, bahwa kini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan bukti-bukti baik surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat dalam kaitannya dengan dalil gugatan Penggugat tentang adanya unsur penipuan dalam perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat (IRFAN SUSANTO);

Menimbang, bahwa dalam bukti surat bertanda P-24 yang berupa surat pernyataan dari IRFAN SUSANTO disebut sebagai *pihak pertama* dan HJ.RATNA WATI,SE,MM sebagai pihak kedua untuk melaksanakan perjanjian kesepakatan balik nama 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang terurai dalam:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1192/Plaosan
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1193/Plaosan
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1200/Plaosan
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1205/Plaosan
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1194/Plaosan
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1204/Plaosan

dalam klausula perjanjian tersebut dengan jelas telah disepakati antara lain bahwa :

1. Sertifikat tersebut diatas dibalik nama atas nama *Pihak Pertama hanya untuk pinjam nama dan secara fisik tetap milik Pihak Kedua* “
2. Sertifikat tersebut bila sudah dibalik nama akan digunakan sebagai jaminan pinjaman sebesar satu milyar dan diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ;

Menimbang, bahwa demikian pula dalam bukti surat bertanda P-25 yang juga berupa surat pernyataan dari IRFAN SUSANTO disebut sebagai *pihak pertama* dan HJ.RATNA WATI,SE,MM sebagai pihak kedua untuk melaksanakan perjanjian kesepakatan balik nama 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang terurai dalam:

Halaman 18 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1190/Plaosan
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1195/Plaosan
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1215/Plaosan

dalam klausula perjanjian tersebut dengan jelas telah disepakati antara lain bahwa :

1. Sertifikat tersebut diatas dibalik nama atas nama *Pihak Pertama hanya untuk pinjam nama dan secara fisik tetap milik Pihak Kedua* "
2. Sertifikat tersebut bila sudah dibalik nama akan digunakan sebagai jaminan pinjaman sebesar satu milyar dan diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ;

Menimbang, bahwa benar dalam bukti surat P-24 dan P-25 tersebut tidak menyebut tanggal penandatanganan, namun demikian dalam kedua bukti surat tersebut terdapat saksi Penggugat yaitu GUNTUR MAHDAR,SE yang ikut menandatangani sebagai saksi adanya surat pernyataan tersebut yang dengan jelas telah menerangkan juga dalam kesaksiannya di persidangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu tentang Surat Pernyataan pada waktu itu sebagaimana tertuang dalam Bukti P-24 sampai P-26 dan intinya menurut Penggugat hanya pinjam nama saja dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa memang benar saksi ikut bertanda tangan pada bukti surat waktu itu sebagaimana terdapat pada Bukti P-5, P-7 dan P-9 yang berupa Akta Jual Beli antara Nyonya ALFI HUMAIDA,SH.M.Kn selaku Direktur PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA dengan Tuan IRFAN SUSANTO (Tergugat);

Menimbang, dari keterangan saksi GUNTUR MAHDAR,SE. tersebut diperoleh fakta yang memperkuat dalil gugatan Penggugat yaitu:

1. Bahwa berdasarkan keterangan bukti surat P-24 dan P-25 tersebut terdapat fakta bahwa balik nama sertifikat ke atas nama Tergugat (IRFAN SUSANTO) yang diketahui saksi saat itu adalah hanya pinjam nama saja dari Penggugat kepada Tergugat;
2. Bahwa dalam bukti surat P-5, P-7 dan P-9 yang ditandatangani oleh saksi pada waktu dihadapan Notaris atau saat terjadinya proses balik nama

Halaman 19 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

sertifikat termaksud diatas adalah pada tanggal 08 (delapan) bulan April tahun 2015 (dua ribu lima belas) sebagaimana tertera dalam ketiga bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pada saat terjadinya penandatanganan akta jual beli sebagaimana dimaksud bukti P-5, P-7 dan P-9 pada tanggal 08 April tahun 2015 maka pada saat yang bersamaan diperlihatkan adanya bukti surat P-24 dan P-25 yang berarti bahwa bukti P-24 dan P-25 tersebut sudah ada dibuat sebelum ditandatanganinya bukti P-5, P-7 dan P-9 diatas sehingga oleh Karena itu menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, Tergugat dengan sadar sesuai dengan surat pernyataan yang dibuatnya bukti P-24 dan P-25 tersebut mengetahui bahwa penandatanganan Akta Jual Beli tersebut hanya pinjam nama saja dari Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa adanya fakta bahwa Tergugat hanya pinjam nama saja dalam kedudukannya dalam akta jual beli termaksud juga dikuatkan oleh bukti surat P- 29, yaitu berupa Keputusan Hasil Pertemuan tanggal 28 Juli 2015 yang dihadiri sendiri oleh Tergugat yang mana dalam pertemuan tersebut telah disepakati bahwa terhadap sertifikat yang telah di baliknama atas nama Bapak IRFAN SUSANTO (Tergugat) hanya untuk pinjam nama sedangkan secara fisik tetap milik PT.KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN yang diwakili oleh Hj. RATNA WATI,SE.MM;

Menimbang, bahwa adapun sertifikat yang telah dibaliknama atas nama Tergugat berdasar bukti P-29 yaitu:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1190/Plaosan a.n. Irfan Susanto
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1195/Plaosan a.n. Irfan Susanto
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1215/Plaosan a.n. Irfan Susanto
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1192/Plaosan a.n. Irfan Susanto
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1193/Plaosan a.n. Irfan Susanto
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1200/Plaosan a.n. Irfan Susanto
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1205/Plaosan a.n. Irfan Susanto
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1194/Plaosan a.n. Irfan Susanto

Halaman 20 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1204/Plaosan a.n. Irfan Susanto

Menimbang, bahwa demikian pula dalam bukti P-31 tertanggal 1 Agustus 2015 dan P-35 tertanggal 4 September 2015 yaitu berupa surat pernyataan Tergugat sendiri yang pada dasarnya mengakui kebenaran fakta bahwa ia Tergugat akan mengembalikan sertifikat-sertifikat yang sudah dibaliknama atas nama dirinya (IRFAN SUSANTO) milik PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN yang secara fisik sebagai pemilik sertifikat tersebut yaitu:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1195/Plaosan a.n. Irfan Susanto
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1215/Plaosan a.n. Irfan Susanto
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1192/Plaosan a.n. Irfan Susanto
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1193/Plaosan a.n. Irfan Susanto
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1200/Plaosan a.n. Irfan Susanto
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1205/Plaosan a.n. Irfan Susanto
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 1194/Plaosan a.n. Irfan Susanto

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat diatas telah terbukti bahwa Tergugat tidak melaksanakan apa yang dinyatakan sebagaimana dalam surat pernyataan yang telah dibuat dan ditandatanganinya (vide bukti P-24, P-25, P-29, P-31 dan P-35) dan dengan tidak diketahui lagi keberadaannya dengan tidak pernah menghadiri persidangan perkaranya ini, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, telah terbukti bahwa sejak semula memang ada niat dari Tergugat untuk melakukan penipuan dengan seolah-olah membantu Penggugat menjualkan tanah obyek sengketa milik Penggugat sehingga oleh karenanya menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa benar Tergugat dalam melakukan penandatanganan akta jual beli atas tanah obyek sengketa dilakukan dengan niat melakukan penipuan dengan cara menempatkan kedudukan Tergugat dalam perjanjian yang hanya pinjam namanya saja untuk mempermudah memperoleh pinjaman uang;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti ada unsur penipuan yang dilakukan oleh Tergugat dalam perjanjian jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat maka berdasarkan ketentuan pasal 1321

Halaman 21 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

KUHPdata maka perjanjian jual beli tersebut mengandung cacat secara hukum dan harus dinyatakan tidak sah dan dengan diajukannya gugatan pembatalan ini oleh Penggugat, maka dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 1328 KUHPdata perjanjian jual beli atas 9 (sembilan) tanah obyek sengketa dalam perkara ini harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa kini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan dalil sangkalan Para Turut Tergugat terhadap gugatan Penggugat;

UNTUK TURUT TERGUGAT I

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya tidak secara jelas dan tegas menyangkal gugatan Penggugat dan untuk mempertahankan status kepentingan hukumnya pihak Turut Tergugat I hanya menunggu sampai adanya putusan Pengadilan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda TT.1-1, TT.1-2, TT.1-3, TT.1-4 dan TT.1-5;

Menimbang, bahwa bukti TT.1-1 dan TT.1-2 berupa Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara IRFAN SUSANTO dengan Nyonya Hajjah RATNA WATI atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1190/Plaosan sedangkan bukti TT.1-3, TT.1-4 dan TT.1-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1190, 1195 dan 1215 /Plaosan yang menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi kesemua bukti-bukti surat tersebut tidak ada hubungannya dengan dalil jawaban Turut Tergugat I sehingga oleh karenanya dalil jawaban Turut Tergugat I harus dikesampingkan;

UNTUK TURUT TERGUGAT II DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya mendalilkan kalau pihaknya telah melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa dengan Tergugat dan untuk menguatkan dalilnya tersebut, pihaknya mengajukan bukti surat berupa perjanjian pengikatan jual beli bertanda bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-6 dan SPPT bertanda bukti TT.II-7 sampai TT.II-12;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa terhadap bukti-bukti surat yang berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli TT.II-1

Halaman 22 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai TT.II-6 tersebut secara hukum belum membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli oleh karena pengikatan jual beli tersebut baru sebatas kesepakatan antara calon penjual dengan calon pembeli untuk merumuskan persyaratan persyaratan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan kesepakatan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa dalam bukti Pengikatan Jual Beli tersebut terbukti tidak ada bukti pembayaran dan penerimaan uang penjualan atas tanah yang merupakan salah satu syarat sahnya jual beli atas tanah;

Menimbang, bahwa demikian pula oleh karena persyaratan sebagaimana dituangkan dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh kedua belah pihak maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli sehingga dengan demikian secara hukum Turut Tergugat II tidak mempunyai hak atas tanah tanah obyek sengketa sebagaimana diterangkan dalam dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap bukti SPPT TT.II-7 sampai TT.II-12 hanya berupa surat setoran pembayaran pajak dan bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka bukti-bukti yang diajukan Turut Tergugat II tidak mendukung dalil sangkalannya sehingga karenanya penyangkalan Turut Tergugat II atas dalil gugatan Penggugat harus dikesampingkan;

UNTUK TURUT TERGUGAT III

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat III mendalihkan bahwa penerbitan Serifikat Hak Guna Bangunan atas tanah obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Turut Tergugat III mengajukan bukti surat bertanda TT.III-1 sampai TT.III-173;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Penggugat mengandung cacat hukum, karena ada unsur penipuan dalam pelaksanaannya sehingga oleh karenanya perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah (vide pasal 1321 KUHPdata) dan harus dibatalkan (vide pasal 1328 KUHPdata);

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa perjanjian jual beli atas tanah tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dibatalkan maka segala sesuatu yang menjadi produk turunan dari perjanjian yang dibatalkan tersebut secara hukum juga menjadi batal termasuk yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang terurai diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan oleh karenanya perjanjian jual beli atas 9 (Sembilan) tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam bukti surat bertanda P-5, P-7, P-9, P-11, P-13, P-15, P-17, P-19 dan P-21 harus dibatalkan sehingga karenanya terhadap petitum gugatan nomor 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli atas 9 (Sembilan) tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam bukti surat bertanda P-5, P-7, P-9, P-11, P-13, P-15, P-17, P-19 dan P-21 harus dibatalkan maka terhadap petitum gugatan nomor 3 juga dikabulkan yaitu ke 9 (Sembilan) tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena oleh karena ke 9 (Sembilan) tanah obyek sengketa tersebut ditetapkan milik Penggugat maka terhadap petitum gugatan nomor 4 dapat dikabulkan yaitu memerintahkan kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa beserta Sertifikat Hak Guna Bangunannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan bahwa produk turunan dari perjanjian yang dibatalkan tersebut sesuai bukti P-5, P-7, P-9, P-11, P-13, P-15, P-17 dan P-21 secara hukum juga menjadi batal termasuk yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III maka terhadap petitum gugatan nomor 5 juga harus dikabulkan dan karenanya memerintahkan Turut Tergugat III untuk

Halaman 24 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

melakukan pencoretan terhadap nama Tergugat pada kesembilan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa untuk selanjutnya mengganti kembali menjadi nama PT. KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 6 dan 7 harus ditolak oleh karena selama persidangan tidak pernah dilaksanakan Sita Jaminan dan juga tidak cukup bukti yang mendukung untuk mengabulkan gugatan uit voerbaar bij voorraad;

DALAM REKONPENSASI UNTUK TURUT TERGUGAT II

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan gugatan Rekonsensi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Turut Tergugat II telah membeli tanah – tanah obyek sengketa dari Tergugat pada tanggal 21 April 2015 berdasarkan Perikatan Jual Beli Nomor 60, 62, 64, 66, 68 dan 70;

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan mensyaratkan bahwa gugatan rekonsensi itu harus ada koneksitasnya dengan gugatan konpensinya demi untuk mempermudah proses penyelesaian perkara;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan rekonsensi Penggugat yang ternyata sama dengan dalil jawaban Turut Tergugat II dalam gugatan Konpensasi maka secara mutatis mutandis pertimbangan terhadap dalil rekonsensi Penggugat ini merujuk pada pertimbangan terhadap jawaban Turut Tergugat II dalam pemeriksaan gugatan konpensasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pemeriksaan konpensasi bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60, 62, 64, 66, 68 dan 70 dengan tanda bukti TT.II-1 sampai TT.II-6 tersebut secara hukum belum membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli oleh karena pengikatan jual beli tersebut baru sebatas kesepakatan antara calon penjual dengan calon pembeli untuk merumuskan persyaratan – persyaratan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan kesepakatan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli dengan kata lain bahwa hak atas tanah belum beralih karena persyaratan-persyaratan yang ada dalam pengikatan jual beli tersebut sampai saat ini belum pernah dilaksanakan oleh kedua belah pihak;

Halaman 25 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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 berdasarkan pertimbangan tersebut maka Penggugat Rekonpensi dalam hal ini Turut Tergugat II, tidak mempunyai hak atas tanah obyek sengketa dan dengan kata lain tidak mempunyai hak pula untuk mengajukan gugatan rekonpensi dan karenanya gugatan rekonpensinya harus ditolak karena tidak ada dasar hukumnya untuk menggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas maka terhadap putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 25 September 2017 Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Lmg tidak dapat dipertahankan lagi dan karenanya harus **dibatalkan** dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti bukti surat yang diajukan para pihak dianggap telah cukup dipertimbangkan;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat berada di pihak yang dikalahkan maka kepada mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947, HIR, KUHPdata serta peraturan lain yang bersangkutan:

MENGADILI

Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat – Pembanding;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 25 September 2017, Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Lmg yang dimohonkan banding tersebut khusus mengenai pokok perkaranya dan

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSASI

DALAM EKSEPSI

- menguatkan putusan tentang eksepsi Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 25 September 2017 Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Lmg;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan “ Perjanjian Jual Beli “ sebagaimana tertuang dalam :

Halaman 26 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1. Akta Jual Beli No.289/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-5) atas HGB Nomor 1190/Plaosan;
- 2.2. Akta Jual Beli No.1195/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-7) atas HGB Nomor 1195/Plaosan;
- 2.3. Akta Jual Beli No.287/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-9) atas HGB Nomor 1215/Plaosan;
- 2.4. Akta Jual Beli No.69/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-11) atas HGB Nomor 1204/Plaosan;
- 2.5. Akta Jual Beli No.72/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-13) atas HGB Nomor 1200/Plaosan;
- 2.6. Akta Jual Beli No.68/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-15) atas HGB Nomor 1205/Plaosan;
- 2.7. Akta Jual Beli No.74/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-17) atas HGB Nomor 1194/Plaosan;
- 2.8. Akta Jual Beli No.66/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-19) atas HGB Nomor 1193/Plaosan;
- 2.9. Akta Jual Beli No.63/2015 tanggal 08 April 2015 (Bukti P-21) atas HGB Nomor 1192/Plaosan

dibatalakan karena gugatan pembatalan dengan segala akibat hukumnya;

3. Menyatakan 9 (Sembilan) tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa, demikian juga termasuk kesembilan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk melakukan pencoretan terhadap nama Tergugat pada kesembilan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa untuk selanjutnya mengganti kembali menjadi atas nama PT KARYA USAHA MANDIRI PRATAMA LAMONGAN;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSASI UNTUK TURUT TERGUGAT II

Menolak gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;

Halaman 27 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY

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

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Terbanding dahulu Tergugat, Para Turut Terbanding dahulu Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari **Senin** tanggal **5 Februari 2018** oleh kami, **Lief Sofijullah. SH.M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Hakim Ketua Majelis, **Hasby Junaedi Tolib., SH,MH.,** dan **Arifin Edy Suryanto.,S.H.,** Para Hakim Tinggi sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta **Kutsiyah, SH. MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

1. **HASBY JUNAEDI TOLIB.,SH,MH.**

LIEF SOFIJULLAH.SH.M.Hum

TTD

3. **ARIFIN EDY SURYANTO.,SH.**

PANITERA PENGGANTI,

TTD

KUTSIYAH.,S.H.,M.H.

Perincian biaya banding :

Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
Materai	Rp. 6.000,-
Pemberkasan	Rp.139.000,-
J u m l a h	Rp.150.000,-

Halaman 28 Putusan No. 773/PDT/2017/PT SBY