



**PUTUSAN**

**NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Timur, yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti berikut dalam perkara antara:

**HERDIYANTO, SH., MH**, beralamat di Jalan Bungtomo Nomor 8-A, Surabaya, Pekerjaan Wiraswasta, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta mewakili diri sendiri maupun PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA, sebagai Direktur Utama, dahulu beralamat dan berkantor di Jalan Mayjen Sungkono Komplek Darmo Park I Blok A-11 Surabaya, sekarang beralamat dan berkantor di Jalan Bungtomo Nomor 8-A Surabaya, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : Zainuddin, SH, Advokat, berdomisi hukum di Perumahan Kemiri Indah Blok C-IX/4 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** dahulu **Pelawan**;

**MELAWAN**

**I.-----**  
**PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA**, berkedudukan hukum di Bumi Marina Emas A-40 Kota Surabaya, memberikan Kuasa kepada H. Aries Sugihartono, SH dan Julia Putriandra, SH Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada "ASH LAW FIRM" berkantor di JX Internasional (Jatim Expo) di jalan A. Yani 99 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2015, sebagai **Terlawan I**;

**II.-----**  
**DIDIK HARIYANTO**, Mantan Direktur PT. Suryamas Cakra Wahana, beralamat dan berdomisili hukum di Jalan Simo Rukun II/7 Kota Surabaya, sebagai **Terlawan II**;

Halaman 1 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



III.-----

**PIED YUDHIANTO**, berdomisili hukum dan bertempat tinggal di Dharmahusada Indah Utara 3/18 (blok B-98) Kota Surabaya, sebagai **Terlawan III**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding** dahulu **Para Terlawan**;

IV. **NOTARIS PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO**, beralamat di Jalan Tumapel Nomor 37 A Singosari, Kabupaten Malang, sebagai **Turut Terlawan I**;

V.-----

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MALANG**, beralamat di Jalan Terusan Kawi Nomor 10 Malang, sebagai **Turut Terlawan II** ;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Terbanding** semula **Para Turut Terlawan**;

PENGADILAN TINGGI tersebut:

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 27 November 2017, NOMOR 694/PEN.PDT/2017/PT SBY, tentang penunjukan Hakim Majelis yang memeriksa perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby, beserta segala surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Surat perlawanannya tertanggal 18 Agustus 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam Register Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1997 di PT.Suryamas Cakra Wahana yang menjabat sebagai Direktur Utama adalah Terlawan II dan pada saat itu

Halaman 2 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi krisis moneter, maka pembangunan perumahan oleh Pelawan mengalami kemacetan dan pada saat itu Terlawan II pergi menghilang hingga tidak diketahui keberadaanya;

2. Bahwa karena keberadaan Terlawan II tidak diketahui sekalipun para pemegang saham perseroan mencarinya namun tidak diketemukan, sehingga pada tanggal 26 Juni 1998 para pemegang saham mengadakan Rapat Umum Para pemegang Saham PT.Suryamas Cakra Wahana dengan menghasilkan keputusan antara lain :

- **Memberhentikan Terlawan II sebagai Direktur Utama** PT.Suryamas Cakra Wahana;
- **Mengangkat Herdiyanto sebagai Direktur Utama** PT.Suryamas Cakra Wahana;

Dari hasil RUPS tersebut sebagaimana dalam Akta Notaris No.2, tanggal 3 Juli 1998, Notaris Surabaya Bachtiar Hasan, SH;

3. Bahwa pada saat itu Pelawan telah mempunyai asset yang berupa :

- Bidang tanah yang terletak di Desa Ardimulyo Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 92 tahun 1999 atas nama Pelawan dengan luas 18.400 M2;
- Bidang tanah yang terletak di Desa Randu Agung Kecamatan Singosari Kabupaten Malang sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 531 tahun 1999 atas nama Pelawan dengan luas 31.340 M2;

Selanjutnya kedua bidang tanah tersebut diatas disebut obyek sengketa;

4. Bahwa oleh karena Terlawan II bukan lagi sebagai Direktur Utama PT.Suryamas Cakra Wahana, maka secara hukum maupun secara jabatan segala perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Terlawan II setelah adanya Rapat Umum para Pemegang Saham PT.Suryamas Cakra Wahana, Terlawan II tidak lagi berwenang dalam kapasitas untuk dan atas nama PT.Suryamas Cakra Wahana.

5. Bahwa pada tanggal 4 Oktober 1999, Terlawan II bekerjasama dengan Terlawan III serta Turut Terlawan I telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan Pelawan yang berupa Terlawan II telah

Halaman 3 dari 53 Putusan NOMOR 694/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan hukum jual beli atas obyek sengketa kepada Terlawan III dihadapan Turut Terlawan I dan kini diatas obyek sengketa telah dibangun rumah-rumah penduduk oleh Terlawan I dan oleh Turut Terlawan II telah melakukan alih nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan I.

6. Bahwa adapun perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Terlawan II dengan Terlawan III berupa adanya Akta jual beli Nomor 122 / Singosari / 17 / 1999 dan Nomor 123 / Singosari / 18 / 1999, tertanggal 4 Oktober 1999, dan atas jual beli tersebut atas obyek sengketa menjadi dikuasai secara melawan hak oleh Terlawan I dengan melakukan pembangunan rumah-rumah di atas obyek sengketa;

7. Bahwa atas perbuatan Terlawan II berupa menjual obyek sengketa kepada Terlawan III dengan tanpa hak, maka oleh Pelawan telah mengajukan laporan kepada pihak Kepolisian untuk Terlawan II, sebagaimana perkara pidana Nomor 801/Pid.S/2000/PN.Sby, tertanggal 12 Oktober 2000 dan kini **telah berkekuatan hukum tetap** yang amar putusannya sebagai berikut :

### MENGADILI :

*Terdakwa Didik Hariyanto, telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelepan yang dilakukan oleh orang yang menguasai barang itu berhubung dengan jabatannya;*

*Menjatuhkan pidana oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan, .....dst.... ;*

Sedangkan untuk Terlawan III juga telah dilaporkan kepada pihak Kepolisian, sebagaimana putusan perkara pidana Nomor : **596 / Pid.B / 2009 / PN.Kpj, tanggal 22 oktober 2009 atas nama terdakwa Drs Pied Yudhianto**, yang amar putusannya :

### MENGADILI :

1. Menyatakan terdakwa Pied Yudhianto terbukti melakukan perbuatan sebagaimana tersebut dalam dakwaan Jaksa Penuntut

Halaman 4 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

*Umum, tapi perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan pidana.*

2. *Melepaskan terdakwa Pied Yudhianto dari segala tuntutan hukum Jaksa Penuntut Umum tersebut.*

3. *Memulihkan hak-hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya.*

4. ....dst.....

Putusan tersebut oleh Jaksa Penuntut Umum telah melakukan upaya hukum kasasi sebagaimana putusan Nomor 371 K / Pid/2010, tanggal 10 Mei 2011, dengan amar putusan :

## MENGADILI :

*Menolak Permohonan Kasasi dari Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kepanjen tersebut;*

*Membebaskan biaya perkara .... Dst.*

Atas putusan tersebut oleh Pelawan akan melakukan proses hukum pidana kembali dalam waktu segera, karena **gugatan atas obyek sengketa telah dimenangkan oleh Pelawan yang saat ini berkekuatan hukum tetap** selanjutnya dalam proses **annmaning untuk eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kepanjen**, sebagaimana Putusan No.64/Pdt.G/2001/PN.Sby Jo No.698/PDT/2011/PT.SBY Jo No. 3234 K/Pdt/2012 dan **Penetapan Nomor 70/EKS/2014/PN.Sby Jo No.01/Eks.Del/ 2015/PN.Kpn.**

8.-----

Bahwa selain proses hukum tersebut diatas yang telah dilakukan oleh Pelawan juga pernah mengajukan surat Permohonan Perlindungan Hukum kepada Kejaksaan Tinggi Jawa Timur di Surabaya, *berkaitan dengan masalah adanya dugaan penipuan / penggelapan yang dilakukan terhadap asset PT.Suryamas Cakra Wahana berupa bidang tanah seluas ± 50.000 M2 dan diatasnya berdiri bangunan Perumahan Surya Hamparan Mutiara di Desa Randu Agung Kecamatan Singosari*

Halaman 5 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

Kabupaten Malang, yang dilakukan oleh Didik Hariyanto, Drs.Pied Yudhianto serta Notaris Zubaida Zein, SH.

Dan atas pengaduan tersebut Terlawan II, Terlawan III serta Notaris Zubaida Zein, SH diperiksa di Kejaksaan Tinggi Jawa Timur dengan Berita Acara Wawancara masing-masing :

a. Untuk Terlawan II / Didik Hariyanto, diwawancara tanggal 14 Desember 1999, yang pada intinya menjelaskan :

**Masih menjabat sebagai Dirut PT.Suryamas Cakra Wahana** yang mewakili PT.Suryamas Cakta Wahana bertugas / berwenang keluar dan kedalam dalam rangka operasional, sementara oleh RUPS PT.Suryamas Cakra Wahana **walaupun kenyataan sebenarnya Terlawan II telah diberhentikan dengan hormat sebagai Dirut pada tanggal 25 Juni 1998, juga Akta Nomor 2, Notaris Bachtiar Hasan, SH, tanggal 3 Juli 1998, yang pada angka Romawi IV :**

**Memberhentikan dengan hormat tuan Didik Hariyanto selaku Direktur Utama** dan telah dilakukan pemberesan dan pembebasan secukupnya, serta mulai hari ini susunan Direksi dan Dewan Komisaris yang baru adalah sebagai berikut :

**Direktur Utama : Tuan Herdiyanto**

Direktur : Tuan Haji Insinyur Himawan Wicaksono

Komisaris Utama : Tuan Su'ud Effendi

Komisaris : Tuan Kasino.

**Mengaku pernah mengalihkan seluruh asset PT. Suryamas Cakra Wahana, tanggal 26 Maret 1998, akte Notaris Zubaidah Zein No. 227/4/L/III/1998 kepada Piet Yudhiyanto selaku Komisaris PT.Megabumi Sriwidjaja dengan harga Rp.800.000.000,00 yang akan dibayar apabila kredit dari bank BTN cair.**

Halaman 6 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY





b. Untuk Terlawan III / Drs.Pied Yudhianto yang diwawancara tanggal 21 Desember 1999, yang pada intinya menjelaskan :

*Intinya mengakui telah menanda tangani perjanjian jual beli di Notaris Zubaida Zein, SH dengan Ir Didik Hariyanto, selaku Dirut PT.Suryamas Cakra Wahana, walaupun kenyataan sebenarnya Didik Hariyanto telah diberhentikan dengan hormat sebagai Dirut pada tanggal 25 Juni 1998, juga Akta Nomor 2, Notaris Bachtiar Hasan, SH, tanggal 3 Juli 1998, yang pada angka Romawi IV :*

*Memberhentikan dengan hormat tuan Didik Hariyanto selaku Direktur Utama dan telah dilakukan pemberesan dan pembebasan secukupnya, serta mulai hari ini susunan Direksi dan Dewan Komisaris yang baru adalah sebagai berikut :*

**Direktur Utama : Tuan Herdiyanto**

*Direktur : Tuan Haji Insinyur Himawan Wicaksono*

*Komisaris Utama : Tuan Su'ud Effendi*

*Komisaris : Tuan Kasino.*

c. Untuk Notaris Zubaida Zein, SH, yang diwawancara tanggal 9 Pebruari 2000, yang pada intinya menjelaskan :

*Jual beli yang dilakukan oleh Didik Hariyanto dengan Piet Yudhianto, hanya merupakan MOU karena hanya dibawah tangan yang seharusnya harus dilakukan jual beli dihadapan pejabat.*

*Pemilikan asset PT.Suryamas Cakra Wahana baru beralih kepada PT.Megabumi Sriwidjaja kalau ada jual beli saham PT.Suryamas Cakra Wahana Kepada PT.Megabumi Sriwidjaja, sehingga perjanjian jual beli hanya merupakan MOU / perjanjian permulaan*

**9. Bahwa Setelah adanya proses hukum pidana terhadap Terlawan II dan Terlawan III, oleh kuasa hukum Pelawan melakukan blokir ke**

Halaman 7 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



**Kantor Turut Terlawan II, tertanggal 3 Desember 1999**, atas Sertifikat HGB Nomor 531 / Kelurahan Randu Agung, luas 31.340 M2 dan Sertifikat HGB Nomor 92 / Kelurahan Randu Agung, luas 18.400 M2, keduanya tercatat atas nama PT.Suryamas Cakra Wahana, sebagaimana SKPT No. 31/2000 dan No. 32/2000.

**10.** Bahwa pada tahun 2001, Pelawan telah mengajukan gugatan terhadap :

1. Didik Hariyanto / mantan Dirut PT.Suryamas Cakra Wahana, / Terlawan II;
2. Pied Yudhianto selaku pribadi maupun selaku Presiden Komisaris PT.Megabumi Sriwidjaya / Terlawan III.
3. Direktur PT.Megabumi Sriwidjaya, / Terlawan I;
4. Notaris Prima Cipta Budi Santoso, SH, / Turut Terlawan II.

Dan atas **Gugatan tersebut telah berkekuatan hukum tetap**, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 64/Pdt.G/2001/PN.Sby, dengan amar Putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

**I. DALAM EKSEPSI:**

- *Menolak Eksepsi Tergugat II, III, IV untuk seluruhnya ;*

**II. DALAM PROVISI :**

- *Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;*

**III. DALAM POKOK PERKARA:**

- *Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;*
- *Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III merupakan perbuatan melawan hukum.*
- *Menyatakan tanah sengketa :*

**A.** Yang terletak di Desa Ardimulyo Kecamatan Singosari Kabupaten Malang sebagaimana Sertifikat HGB N0. 92 tahun 1999 atas nama Penggugat (PT.Suryamas Cakra Wahana) dengan luas 18.400 M2 ;

**B.** Yang terletak di Desa Randu Agung kecamatan Singosari Kabupaten Malang Sertifikat HGB No. 531  
Halaman 8 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY





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

tahun 1999 atas nama Penggugat (PT.Suryamas Cakra Wahana). Dengan luas 31.340 M2; **Adalah hak milik Penggugat;**

- Menyatakan akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat IV, sebagaimana Akta jual beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari / 18/1999, tertanggal 4 Oktober 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum tergugat II dan III beserta orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah-tanah sengketa dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari beban apapun juga kepada Penggugat sejak putusan ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat I, II, III baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) ditambah bunga sebesar 1 % setiap bulan sejak gugatan diajukan sampai dibayar lunas secara tunai dan sekaligus.;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun diajukan banding, kasasi, verzet atau upaya ukum lainnya;
- Menghukum Tergugat I, II, III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.436.000 (empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Atas putusan Nomor : 64/Pdt.G/2001/PN.Sby **dikuatkan** oleh Putusan Pengadilan Tinggi Propinsi Jawa Timur di Surabaya Nomor 698/PDT/2011/PT.Sby, tanggal 14 pebruari 2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3234 K/Pdt/2012, tanggal 20 Agustus 2013 dan hingga **saat ini dalam proses annmaning untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan di Pengadilan Negeri Kepanjen Malang oleh Pelawan;**

Halaman 9 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



11. Bahwa atas perbuatan Terlawan II yang menjual obyek sengketa kepada Terlawan III tanpa alas hak sehingga bersifat melawan hukum yang dilakukan dihadapan Turut Terlawan I, maka jual beli yang telah dilakukan tersebut adalah tidak sah karena bersifat melawan hukum, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, demikian juga penguasaan secara fisik, menggunakan obyek sengketa serta mengalihkan hak atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan I adalah tanpa hak karena bersifat melawan hukum;

12. Bahwa atas jual beli yang telah dilakukan oleh Terlawan II dengan Terlawan III dihadapan Turut Terlawan I merupakan bentuk kerjasama yang secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum / konspirasi yaitu :

Terlawan II perbuatan hukum bertindak atas nama Terlawan I, yang seharusnya apabila bertindak sebagai Terlawan I adalah Direktur Terlawan I, kenyataannya Terlawan II adalah Komisaris pada Terlawan I;

Oleh karena itu perbuatan Terlawan I, II, III dihadapan Turut Terlawan I adalah tindakan yang merugikan Pelawan dan bersifat melawan hukum;

13. Bahwa pada sekitar awal bulan Agustus 2015 Pelawan merasa kaget karena mendengar dari Pansek Pengadilan Negeri Kepanjen bahwa atas obyek sengketa telah di proses hukum dalam gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana putusan Nomor 996/Pdt.G/2014/PN.Sby dengan Penggugatnya :

- Terlawan III sebagai Penggugat I;
- Terlawan I sebagai Penggugat II;

MELAWAN :

- Pelawan sebagai Direktur Utama PT. Suryamas Cakra Wahana sebagai Tergugat I;
- Pelawan sebagai diri pribadi, sebagai Tergugat II;
- Terlawan II sebagai Tergugat III;

Halaman 10 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Terlawan II sebagai Turut Tergugat;

Dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi para Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian dengan verstek.
- Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat proses penunjukkan atau pengambil alihan berdasarkan Surat Pernyataan Didik Hariyanto, selaku direktur PT.Suryamas cakra Wahana, Nomor 650057/SCW/II/98, tanggal 25 Pebruari 1998, perihal pengunduran diri PT.Suryamas Cakra Wahana dari proyek pembangunan perumahan Singosari dan menunjuk PT.Megabumi Sriwidjaja (Penggugat II atau Tergugat I) sebagai penggantinya;
- Menyatakan sah secara hukum dan mengikat perjanjian jual beli dihadapan Notaris di Surabaya Zubaida Zain, SH, Nomor 2274/L/III/1998, tanggal 26 Maret 1998 antara Tergugat III dan Penggugat I (para Penggugat dalam putusan Nomor 996 / 2014/PN.Sby);
- Menyatakan Penggugat II sebagai pihak yang berhak mengajukan permohonan dan memperoleh HGB atas tanah Negara bekas yasan yang digunakan sebagai proyek pembangunan perumahan Singosari (puri Singosari) terletak di Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan Desa Randu Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang;
- Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat 2 (dua) buah sertifikat HGB No.92/ Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan No.531/Randu Agung seluas 31.340 M2, Kecamatan Singosari Kabupaten Malang atas nama Penggugat II;

Halaman 11 dari 53 Putusan NOMOR 694/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)



- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.1.202.060.918; (satu milyar dua ratus dua juta enam puluh ribu sembilan ratus delapan belas rupiah);
- Menghukum Tergugat III membayar kerugian materiil kepada para Penggugat sebesar Rp. 52.307.700; (lima puluh dua juta tiga ratus tujuh ribu tujuh ratus rupiah);
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh semua isi putusan perkara ini yang berkaitan dengan kewenangannya;
- Menghukum Tergugat I, II, III, baik sendiri-sendiri atau tanggung renteng untuk membayar biaya perkara hingga hari ini ditaksir sebesar Rp. 751.000; (tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);
- Manolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya;

**14.-----**

Bahwa apa yang menjadi amar putusan dalam perkara perdata Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby tersebut diatas oleh Pelawan menguraikan dengan seperlunya yang pada bagian pokok perkara yang pada intinya sebagai berikut :

**a.** Bahwa alas hak Terlawan III dalam mengalihkan obyek sengketa kepada Terlawan I maupun Terlawan III adalah **Akta Berita Acara Rapat No. 129, tanggal 27 Maret 1997**, Notaris L.Ellyati Soesanto, SH, yang pada waktu itu kepengurusan Perseroan / pemegang saham yaitu :

Tuan **Didik Hariyanto / Terlawan II, sebagai Direktur Utama Perseroan**, dan seterusnya.....**tuan Herdiyanto / Pelawan, sebagai Direktur I Perseroan**, tuan Haji Insinyur Himawan Wicaksono, sebagai Direktur II Perseroan, tuan Kasino, sebagai Komisaris Perseroan;

**Bahwa atas Akta Berita Acara Rapat No. 129, tanggal 27 maret 1997, Notaris L.Ellyati Soesanto, SH, TELAH DIPATAHKAN DENGAN ADANYA Akta Kuasa Nomor 130, tanggal 27 Maret 1997, Notaris L. Ellyati Soesanto, SH, yang intinya Terlawan II**

Halaman 12 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



**TELAH MEMBERIKAN KUASA KEPADA PELAWAN / Direktur I Perseroan untuk melakukan segala perbuatan hukum untuk dan atas nama PT. Suryamas Cakra Wahana;**

**b. Bahwa dengan adanya Akta Pengubahan kepengurusan pada PT.Suryamas Cakra Wahana, Nomor 46, tanggal 10 Mei 1997, dengan keputusan penambahan modal perseroan dan penggantian susunan Direksi Perseroan, sehingga Pelawan sebagai Direkrur Utama;**

**Bahwa dengan adanya Akta Kuasa Nomor 130, tanggal 27 Maret 1997, maka dasar hukum, alas hak atas perbuatan hukum Terlawan II melakukan jual beli atas obyek sengketa kepada Terlawan III sudah tidak ada sama sekali;**

Bahwa dengan adanya **Akta Pengubahan kepengurusan pada PT.Suryamas Cakra Wahana, Nomor 46, tanggal 10 Mei 1997, yang di ikuti dengan adanya Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-5.600.HT.01.04.TH.97, tanggal 26 Juni 1997, yang antara lain Menetapkan : Memberi Persetujuan atas perubahan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT.SURYAMAS CAKRA WAHANA, kemudian Data Akta Pengubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. Suryamas Cakra Wahana, tanggal 10 Mei 1997;**

**c. Bahwa Dengan adanya Data Akta Pengubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. Suryamas Cakra Wahana, maka pengurus Perseroan mengadakan Rapat Umum Para Pemegang Saham / RUPS PT.Suryamas Cakra Wahana, tanggal 25 Juni 1998, yang dalam RUPS tersebut pada Angka Romawi IV isinya :**

**Memberhentikan dengan hormat Direktur Utama /Terlawan II dan telah dilakukan pemberesan dan pembebasan sepenuhnya, serta mulai hari ini susunan Direksi dan Dewan Komisaris yang baru adalah sebagai berikut :**

**Direktur Utama : Tuan Herdiyanto /Pelawan;**

*Halaman 13 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur : Tuan Himawan Wicaksono;

Komisaris Utama : Tuan Su'ud Effendi;

Komisaris : Tuan Kasino.

d. Bahwa Keputusan RUPS tersebut dinyatakan kembali dalam **Pernyataan Keputusan Rapat dalam Akta Nomor 2**, Notaris Bachtiar Hasan, SH, tanggal 3 Juli 1998, yang pada angka Romawi IV :

**Memberhentikan dengan hormat tuan Didik Hariyanto / Terlawan II selaku Direktur Utama** dan telah dilakukan pemberesan dan pembebasan secukupnya, serta mulai hari ini susunan Direksi dan Dewan Komisaris yang baru adalah sebagai berikut :

**Direktur Utama : Tuan Herdiyanto / Pelawan;**

Direktur : Tuan Haji Insinyur Himawan Wicaksono

Komisaris Utama : Tuan Su'ud Effendi;

Komisaris : Tuan Kasino;

e. Bahwa dengan adanya pemberhentian Terlawan II, maka Pelawan selaku secara pribadi maupun selaku Direktur Utama PT.Suryamas Cakra Wahana, melaporkan Terlawan II / Didik Hariyanto, Terlawan III / Drs.Pied Yudhianto serta Notaris Zuraida Zein, SH kepada Kepolisian, sebagaimana Putusan **Perkara Pidana Nomor : 801/Pid.S/2000/PN,Sby, tanggal 12 Oktober 2000, atas nama tetdakwa Didik Hariyanto, telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh orang yang menguasai barang itu berhubungan dengan jabatannya;**

**Menjatuhkan pidana** oleh karena itu dengan pidana penjara selama **3 (tiga) bulan**, sesuai amar putusan tanggal 12 Oktober 2000, **yang telah berkekuatan hukum tetap.**

Halaman 14 dari 53 Putusan NOMOR 694/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Perkara pidana tersebut karena perbuatan Terlawan II yang menjual asset PT. Suryamas Cakra Wahana kepada Terlawan III secara sewenang-wenang tanpa melalui RUPS.**

**Bahwa dengan adanya putusan pidana tersebut, *perjanjian jual beli* yang dilakukan oleh Terlawan II yang menganggap diri masih sebagai Dirut PT.Suryamas Cakra Wahana kepada Terlawan III / Komisaris Utama PT.Megabumi Sriwidjaya) atas asset PT.Suryamas Cakra Wahana pada tanggal 26 Maret 1998 merupakan tindak pidana karena melakukannya setelah Terlawan II sudah dijatuhi hukuman pidana penjara, yang berarti sudah terbukti bersalah atas perbuatannya yang mengalihkan obyek sengketa kepada Terlawan III.**

Setelah adanya putusan pidana tersebut DILANDASI OLEH ITIKAT BURUK, Terlawan II masih juga dengan sengaja lagi melakukan jual beli atas obyek sengketa kepada Terlawan III di hadapan Turut Terlawan I Notaris Prima Cipta Budi Santoso, SH, Notaris Malang;

Jadi benar-benar dengan sengaja melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak tersebut, seakan-akan merasa tidak bersalah padahal sudah pernah dipenjara.

**15.-----**

Bahwa amar putusan yang tertulis :

*Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat proses penunjukkan atau pengambil alihan berdasarkan Surat Pernyataan Didik Hariyanto, selaku direktur PT.Suryamas cakra Wahana, Nomor 650057/SCW/II/98, tanggal 25 Pebruari 1998, perihal pengunduran diri PT.Suryamas Cakra Wahana dari proyek pembangunan perumahan Singosari dan menunjuk PT.Megabumi Sriwidjaja ( Penggugat II atau Tergugat I) sebagai penggantinya;*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah amar putusan tersebut tidak benar dan tanpa pertimbangan hukum yang benar, karena Pelawan yang sudah berkapasitas diberi wewenang oleh Terlawan II **MELALUI AKTA KUASA Nomor 130, tanggal 27 Maret 1997**, Notaris L.Ellyati Soesanto, SH, yang intinya Terlawan II yang pada saat itu menjadi **Direktur utama** PT. Suryamas Cakra Wahana, memberikan kuasa kepada Pelawan / saat itu Pelawan sebagai Direktur I Perseroan untuk melakukan segala perbuatan hukum untuk dan atas nama PT. Suryamas Cakra Wahana;

Jadi pelawan tidak pernah menunjuk Terlawan II untuk mengalihkan onyek sengketa karena dengan adanya Akta kuasa dari Terlawan II kepada Pelawan mengakibatkan Terlawan II tidak berkapasitas untuk melakukan perbuatan hukum apapun untuk dan atas nama PT.Suryamas Cakra Wahana;

**FAKTA YANG SEBENARNYA** : Terlawan II sudah diberhentikan dengan hormat dari PT. Suryamas Cakra Wahana sebagai Direktur Utama, hal ini telah ditetapkan dalam keputusan RUPS Perseroan.

16.-----

Bahwa amar putusan yang tertulis :

*Menyatakan sah secara hukum dan mengikat perjanjian jual beli dihadapan Notaris di Surabaya Zubaida Zain, SH, Nomor 2274/L/III/1998, tanggal 26 Maret 1998 antara Tergugat III dan Penggugat I (para Penggugat dalam putusan Nomor 996 / 2014/PN.Sby).*

Bahwa atas **perbuatan Terlawan II tersebut merupakan perbuatan pidana dalam jabatannya** karena RUPS Perseroan tidak pernah memutuskan untuk memberi hak maupun wewenang sedikitpun kepada Terlawan II untuk melakukan pengalihan atas asset perseroan / obyek sengketa **sebagaimana putusan pidana yang telah dijatuhkan kepada Terlawan II yang kini telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diuraikan diatas.**

Halaman 16 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



17.-----

Bahwa amar putusan yang tertulis :

*Menyatakan Penggugat II sebagai pihak yang berhak mengajukan permohonan dan memperoleh HGB atas tanah Negara bekas yasan yang digunakan sebagai proyek pembangunan perumahan Singosari (puri Singosari) terletak di Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan Desa Randu Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang.*

Bahwa asal-usul perolehan Terlawan I atas obyek sengketa telah dilakukan secara melanggar hukum baik **melanggar hukum perdata** sebagaimana putusan perkara perdata No. 64/Pdt.G/2001/PN.Sby **dikuatkan** oleh Putusan Pengadilan Tinggi Propinsi Jawa Timur di Surabaya Nomor 698/PDT/2011/PT.Sby, tanggal 14 pebruari 2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3234 K/Pdt/2012, tanggal 20 Agustus 2013 dan hingga **saat ini dalam proses anmaning untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan di Pengadilan Negeri Kepanjen Malang oleh Pelawan.**

Maupun melanggar hukum pidana karena Terlawan II yang menjual obyek sengketa kepada Terlawan III sudah diputus bersalah dan sudah dipenjara karena terbukti bersalah menggelapkan obyek sengketa dalam jabatannya.

Sehingga atas peralihan obyek sengketa dari Terlawan II kepada Terlawan III yang sekarang Terlawan I mendalilkan yang paling berhak atas obyek sengketa adalah tidak dibenarkan secara hukum asal-usul perolehan hak Terlawan I secara melanggar hukum, karena dari pihak mana Terlawan I memperoleh hak atas obyek sengketa telah dipidana, sehingga dengan demikian cara perolehan hak Terlawan I adalah tidak sah sehingga bersifat melanggar hukum. Dengan demikian Terlawan I terbukti sangat tidak berhak atas obyek sengketa.

18.-----

Bahwa amar putusan yang tertulis :

*Halaman 17 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY*



*Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat 2 (dua) buah sertifikat HGB No.92/ Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan No.531/Randu Agung seluas 31.340 M2, Kecamatan Singosari Kabupaten Malang atas nama Penggugat II;*

Bahwa karena perolehan hak Terlawan I atas obyek sengketa secara melanggar hukum maka tidak berkekuatan hukum mengikat dua buah sertifikat tersebut di atas sekalipun sudah beralih nama atas nama Terlawan I sekalipun kedua Sertifikat HGB tersebut sudah atas nama Terlawan I, karena perbuatan Terlawan II yang menjual obyek sengketa kepada Terlawan III yang selanjutnya menjadi obyek sengketa atas nama Terlawan I sudah diputus bersalah sebagai penggelapan dalam jabatannya dalam mengalihkan obyek sengketa secara tanpa hak .

**19.**-----

Bahwa amar putusan yang tertulis :

*Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.1.202.060.918; (satu milyar dua ratus dua juta enam puluh ribu sembilan ratus delapan belas rupiah);*

Bahwa amar putusan tersebut sangat tidak beralasan karena ketika Pelawan memperoleh haknya atas obyek sengketa telah mengeluarkan biaya-biaya pengurusan Sertifikat HGB sehingga menjadi atas nama Pelawan, sehingga dengan demikian Sertifikat HGB yang didalilkan Terlawan I menjadi atas nama Terlawan I, patut diduga palsu baik secara fisik maupun secara formal mengingat asal muasal perolehan haknya secara tidak sah;

Bahwa kerugian materil yang dialami Terlawan I merupakan resiko atas perbuatannya sendiri karena Pelawan dalam mengurus kedua Sertifikat HGB untuk obyek sengketa telah mengeluarkan biaya sehingga menjadi atas nama Pelawan. Adapun biaya tersebut

*Halaman 18 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY*



merupakan resiko Terlawan I sendiri sehingga kedua Sertidikat HGB tersebut menjadi atas nama Terlawan I, walaupun bila ditinjau dari procedural perolehan haknya mengandung cacat hukum, sehingga tidak berdasarkan hukum apabila kerugian Terlawan I yang untuk kepentingannya sendiri ditanggungkan kepada pihak lain termasuk kepada Pelawan;

20.-----

Bahwa amar putusan yang tertulis :

*Menghukum Tergugat III membayar kerugian materil kepada para Penggugat sebesar Rp. 52.307.700; (lima puluh dua juta tiga ratus tujuh ribu tujuh ratus rupiah);*

Bahwa amar tersebut sangat tidak berdasarkan hukum karena apa yang dilakukan Terlawan I maupun Terlawan III tersebut bukan menjadi tanggung jawab Pelawan melainkan tanggung jawab Terlawan I maupun Terlawan III sendiri;

21.-----

Bahwa atas perbuatan Terlawan I, II III dihadapan Turut Terlawan I adalah tindakan yang bersifat melawan hukum karena menimbulkan kerugian materil bagi Pelawan sehingga bersifat melawan hukum, oleh karena itu Terlawan I, II, III wajib menggantikan kerugian materiil kepada Pelawan karena tidak menggunakan sendiri atas obyek sengketa tapi digunakan oleh Terlawan I dengan menjual obyek sengketa akibat adanya peralihan obyek sengketa atas kerjasama Terlawan II, II dihadapan Turut Terlawan I, yang patut dihitung sejak tahun 1999 hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap senilai Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) perbulannya dengan bunga 5 % perbulannya yang dihitung sejak tahun 1999 hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dibayar tunai dan lunas;



22.-----

Bahwa agar putusan dalam gugatan Pelawan tidak sia-sia maka mohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Terlawan I, II, III, yang selanjutnya oleh Pelawan akan mengajukannya secara sendiri;

23. Bahwa agar Terlawan I, maupun penghuni atas obyek sengketa tidak melakukan perbuatan hukum lebih lanjut atas obyek sengketa maka dengan ini Pelawan mohon kepada Majelis Hakim agar dalam putusan perkara ini memerintahkan Terlawan I maupun pihak ketiga lainnya siapapun tidak terkecuali untuk menghentikan segala bentuk perbuatan hukum yang bersifat mengalihkan hak, melepaskan hak dalam bentuk apapun atas obyek sengketa yang akan merugikan Pelawan;

24. Bahwa oleh karena gugatan Pelawan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah dan otentik, untuk itu sesuai dengan pasal 180 HIR, Pelawan mohon putusan dalam perkara ini serta merta / dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi verzet atau upaya hukum lainnya maupun peninjauan kembali;

Berdasarkan hal-hal serta alasan tersebut di atas maka Pelawan mohon kehadiran Majelis hakim agar berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan I, II, III, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan obyek sengketa :
  - A. Yang terletak di Desa Ardimulyo Kecamatan Singosari Kabupaten Malang sebagaimana Sertifikat HGB N0. 92 tahun 1999 atas nama Pelawan (PT.Suryamas Cakra Wahana) dengan luas 18.400 M2.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Yang terletak di Desa Randu Agung kecamatan Singosari Kabupaten Malang Sertifikat HGB No. 531 tahun 1999 atas nama Pelawan (PT.Suryamas Cakra Wahana). Dengan luas 31.340 M2;- Adalah hak milik Pelawan;

4. Menyatakan akta jual beli antara Terlawan II dengan Terlawan III yang dibuat serta ditanda tangani dihadapan Turut Terlawan I, sebagaimana Akta jual beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari /18/1999, tertanggal 4 Oktober 1999 adalah tidak sah oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Turut Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menerbitkan Akta jual beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari /18/1999, tertanggal 4 Oktober 1999 sehingga kedua akta jual beli tersebut adalah tidak sah oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan batal demi hukum akta jual beli antara Terlawan II dengan Terlawan III yang dibuat serta ditanda tangani dihadapan Turut Terlawan I, sebagaimana Akta jual beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari /18/1999, tertanggal 4 Oktober 1999.
7. Menghukum tergugat I, II dan III beserta orang-orang yang mendapat hak daripadanya atas obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari beban apapun juga kepada Pelawan sejak putusan ini diucapkan;
8. Menghukum Terlawan I, II, III baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Pelawan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) perbulannya dengan bunga 5 % perbulannya yang dihitung sejak tahun 1999 hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dibayar tunai dan lunas.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun diajukan banding, kasasi, verzet atau upaya ukum lainnya.

Halaman 21 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan terhadap harta milik Terlawan I, II, III, yang selanjutnya oleh Pelawan akan mengajukannya secara sendiri.
11. Memerintahkan agar Terlawan I, penghuni atas obyek sengketa maupun pihak ketiga lainnya siapapun tidak terkecuali untuk menghentikan segala bentuk perbuatan hukum yang bersifat mengalihkan hak, melepaskan hak dalam bentuk apapun atas obyek sengketa yang akan merugikan Pelawan;
12. Memerintahkan Turut Terlawan II untuk mencoret, menghapus atas Sertifikat HGB NO. 92 tahun 1999 luas 18.400 M2, yang tertulis atas nama Terlawan I dan dikembalikan semula menjadi tertulis, tercatat atas nama Pelawan (PT.Suryamas Cakra Wahana) dan Sertifikat HGB No. 531 tahun 1999 luas 31.340 M2, yang tertulis, tercatat atas nama Terlawan I dan dikembalikan semula menjadi tertulis, tercatat atas nama Pelawan (PT.Suryamas Cakra Wahana) karena berkaitan dengan kewenangan Turut Terlawan II.
13. Menghukum Turut Terlawan I atau siapapun juga baik secara langsung maupun secara tidak langsung yang berkaitan dengan obyek sengketa untuk tunduk dan patuh atas semua isi putusan perkara ini.
14. Membebankan biaya perkara menurut hukum.

BILA : Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil berdasarkan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas perlawanan Pelawan tersebut, maka Terlawan I dan Terlawan III telah pula mengemukakan Jawaban secara tertulis tertanggal 03 Pebruari 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

Bahwa sebagaimana berdasarkan Gugatan Perlawanan atas Putusan Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby. tertanggal 19-8-2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam Register Perkara No.

Halaman 22 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

996/Pdt. Plwn/2014/PN. Sby tertanggal 18 Agustus 2015, maka Terlawan III hendak mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

**a. EKSEPSI TERHADAP GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN SEBAB TELAH KELIRU MENARIK PIHAK TURUT TERLAWAN I (GEMIS AANHOEDA NIGHEID) ;**

Bahwa Gugatan Perlawanan atas Putusan Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby yang telah diajukan oleh Pelawan mengandung unsur Kekeliruan dalam menarik pihak Turut Terlawan I (Notaris Prima Cipta Budi Santoso, SH) yang tidak menjadi pihak dalam Putusan Nomor 996/Pdt.G/2014/PN.Sby. (Putusan yang dijadikan dasar pengajuan Gugatan Perlawanan) ;

Sebab pada dasarnya Perlawanan ditujukan kepada putusan verstek tanpa menarik pihak lain, atau dengan perkataan lain tidak boleh ada pihak baru selain dari para pihak dalam penggugat semula ;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1983 tertanggal 2 September 1986 yang menyatakan secara tegas bahwa : *"Dalam proses verzet atau verstek, pelawan tetap berkedudukan sebagai tergugat dan terlawan sebagai penggugat"* ;

Bahwa pada prinsipnya perlawanan terhadap Putusan verstek adalah BUKAN PERKARA BARU. Perlawanan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan gugatan semula, akan tetapi merupakan bantahan yang ditujukan kepada ketidakbenaran dalil gugatan, dengan alasan putusan verstek yang dijatuhkan, keliru atau tidak benar. Sedemikian eratnya kaitan perlawanan dengan gugatan semula, menyebabkan komposisi pelawan sama persis gugatan asal bahkan Terlawan dalam tempat duduknya di depan persidangan adalah menempati tempat duduk sebagai Penggugat (asal) dhi. Sisi kanan Majelis Hakim ;

Halaman 23 dari 53 Putusan NOMOR 694/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2146K/PDT/1986 tertanggal 21 November 1990 yang menyatakan secara tegas bahwa :

*"Dalam hal perlawanan terhadap putusan verstek formil dapat diterima, gugatan semula harus diperiksa kemhali dengan para pihak tetap pada kedudukan aslinya. Terlawan tetap sebagai Penggugat dan Pelawan tetap sebagai Tergugat" ;*

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan di atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa GUGATAN HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ( Niet Onvankelijke verklaard) ;

## **b.EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS);**

### **2.1. BAHWA OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR ;**

Bahwa bidang tanah yang terletak di Desa Randu Agung Kecamatan Singosari Kabupaten Malang sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 532 'Fahun 1999 atas nama Pelawan dengan luas 31.340 M2, ADALAH BUKAN TANAH MILIK PELAWAN SEHINGGA GUGATAN PARA TERGUGAT ADALAH ERROR IN OBJECTO ;

Hal sebagaimana telah dicantumkan oleh Pelawan dalam dalil posita gugatan Pelawan pada halaman 2 angka 3 yang menyebutkan bahwa ;

"3. Bahwa pada saat itu Pelawan telah mempunyai asset yang berupa:

- Bidang tanah.....dst.
- Bidang tanah yang terletak di Desa Randu Agung Kecamatan Singosari Kabupaten Malang sebagaii-nana Sertifikat Hak Guna Banpunan Nomor 532 tahun 1999 atas nama Pelawan dengan luas 31.340 M2.

Halaman 24 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

Selanjutnya kedua bidang tanah tersebut diatas disebut obyek sengketa” ;

Bahwa sebenarnya yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara aquo sebagaimana disebutkan dalam Putusan Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby. adalah 2 (dua) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan No. 531/Randu Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang (mohon perhatikan perbedaannya);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan di atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa GUGATAN HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ( Niet Onvankelijke verklaard);

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa berdasarkan GUGATAN Perlawanan tertanggal 18 Agustus 2015 sebagaimana yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam Register Perkara Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby tanggal 19-8-2015, maka berdasarkan hal-hal tersebut Para Terlawan hendak mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

2. Bahwa Para Terlawan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Perlawanan Para Pelawan, kecuali apa yang diakuinya secara tegas-tegas ;

3. Bahwa TIDAK BENAR dalil-dalil Gugatan Pelawan pada halaman 2 angka 1 yang pada intinya menyatakan bahwa :

"Bahwa pada Tahun 1997 di PT. Suryamas Cakra Wahana yang menjabat sebagai Direktur Utama adalah Terlawan II dan pada saat itu terjadi krisis moneter, maka pernbangunan perumahan oleh Pelawan

Halaman 25 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

mengalami kemacetan dan pada saat itu Terlawan II pergi menghilang hingga tidak- diketahui keberadaannya” ;

## **ALASAN HUKUMNYA :**

Bahwa Terlawan I adalah badan hukum (Perseroan Terbatas) yang secara internal juga sedang ada persoalan keuangan setidaknya terbukti berdasarkan SURAT KETERANGAN tanggal 5 Mei 1997 dari Notaris Latifah Ellyati Soesanto, SH No. 33/ES/V/97 hal PT. Suryamas Cakra Wahana berkedudukan di Surabaya, yang mana di dalamnya antara lain :

.....Segala sesuatunya yang mengenai permohonan pengesahan atas penambahan modal tersebut diserahkan pada kantor saya dan oleh Departemen Kehakiman RI dinyatakan ditolak karena modal tersebut harus disetor pada kas perseroan seluruh jumlah modal ;

Bahwa persoalan keuangan tersebut berdampak pada terbengkalainya proses pembangunan dan tidak adanya kepastian kepada para pembeli (para user) kemudian PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA melalui Direktur Utamanya yaitu Terlawan II menyatakan ketidakmampuannya guna melanjutkan proyek pembangunan tersebut dan mengundurkan diri dari proyek tersebut dengan menunjuk Terlawan I sebagai penggantinya demikian berdasarkan Surat Pernyataan Ir. DIDIK HERIYANTO, selaku Direktur Utama PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA No. 650057/SCW/III/98, tanggal 25 Februari 1998, perihal pengunduran diri PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA dari proyek pembangunan perumahan SINGOSARI dan menunjuk PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA sebagai Penggantinya yang isi pokok :

Menyatakan dengan sebenarnya :

-----  
Bahwa kami selaku pemegang kuasa atas pemilik saham PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA melalui RUPS sesuai akta Berita Acara Rapat No. 129 tanggal 27 Maret 1997 tentang persetujuan

Halaman 26 dari 53 Putusan NOMOR 694/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 perbuatan hukum untuk mengalihkan-melepas dan menjamin sebagian dan atau seluruh aset PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA ;

-----Karena sesuatu hal, proyek tersebut sampai saat ini belum dapat direalisasikan maka selaku pemegang kuasa kami menyatakan mengundurkan diri dari lokasi tersebut dan menunjuk PT. MEGA BUMI SRIWIDJAJA sebagai pengganti manajemen baru ;

-----

Bahwa selanjutnya, proyek perumahan obyek sengketa di Singosari Malang tersebut diganti dengan nama Puri Singosari dengan manajemen yang baru yaitu PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA (Terlawan I) dimana Terlawan II memang dijadikan sebagai Direktur Penggugat II semata-mata hanya untuk mempermudah proses penyelesaian segala persoalan yang ada terutama kepada berkaitan dengan ijin lokasi dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ;

Bahwa Terlawan II tidak pergi menghilang hingga tidak diketahui keberadaannya sebab sejak Maret 1998 Perumahan Singosari (Puri Singosari) telah dibangun kembali oleh Terlawan I dan itu dilaksanakan secara terang-terangan dan tidak sembunyi-sembunyi BAHKAN TIDAK ADA PEMBERITAHUAN DART PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA BAHWA ADA PENGGANTIAN PENGURUS. DAN TERLAWAN II YANG DITUNJUK SEBAGAI PELAKSANA PROYEKNYA SEHINGGA TERLAWAN II TIDAK MENGHILANG DAN SANGAT SERING DATANG KE LOKASI PROYEK ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan di atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa GUGATAN HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ( Niet Onvankelijk verklaard);

Halaman 27 dari 53 Putusan NOMOR 694/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)

Halaman 27



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa TIDAK BENAR dalil-dalil Gugatan Pelawan pada halaman 2 angka 3 yang pada intinya menyatakan bahwa :

Bahwa pada saat itu Pelawan telah mempunyai asset yang berupa :

- Bidang Tanah yang terletak di Desa Ardimulyo Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 92 Tahun 1999 atas nama Pelawan dengan luas 18.400 M2.
- Bidang tanah yang terletak di Desa Randu Agung Kecamatan Singosari Kabupaten Malang sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 532 Tahun 1999 atas nama Pelawan dengan luas 31.340 M2.

Selanjutnya kedua bidang tanah tersebut diatas disebut obyek sengketa." ;

### **ALASAN HUKUMNYA :**

Bahwa Pelawan memperoleh Izin Lokasi berdasarkan SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG NO. SK.460.353.0-35 TAHUN 1996 TENTANG PEMBERIAN IZIN LOKASI UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN RUMAH SEDERHANA (RS) DAN RUMAH SANGAT SEDERHANA (RSS) KEPADA PT. SURYA CAKRA WAHANA tanggal 3 Juni 1996. Namun TERGUGAT I TIDAK MAMPU MEMENUHI PERSYARATAN LEGALITAS tentang PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN (1997) ;

Bahwa selanjutnya atas proyek tersebut Pelawan mengajukan permohonan hak guna bangunan atas tanah-tanah tersebut di atas, kemudian, Kanwil BPN Jawa Timur mengabulkan permohonan Pelawan tersebut di atas, dengan diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 0030/HGB/35/97, Tanggal 14 Januari 1997 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah kepada Pelawan dengan Persyaratan antara lain antara lain berupa kewajiban yang terlebih dahulu harus dipenuhi ;

Halaman 28 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

a. KEDUA :

Penerima hak diwajibkan untuk membayar uang pemasukan yang harus disetor dengan perantara Bendaharawan Khusus pada Sub Bagian Tata Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebesar :

a. Rp.11.191.500,- (sebelas juta seratus sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah) .... dst, dan ;

b. Rp. 5.595.750,- (lima juta lima ratus sembilan puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sehingga jumlah keseluruhan adalah Rp. 16.787.250.00,- (enam belas juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh rupiah) ;

Uang pemasukan seperti pada huruf b angka 1 dan 2 di atas HARUS DIBAYAR LUNAS DALAM WAKTU PALING LAMBAT 6 (ENAM) BULAN TERHITUNG SEJAK TANGGAL KEPUTUSAN INI ;

b. KETIGA : Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertifikat, HAK GUNA BANGUNAN tersebut harus didaftarkan pada KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN setempat selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) setelah dilunasnya pembayaran sebagai dimaksud pada Diktum KEDUA huruf b di atas dan biaya pendaftaran menurut ketentuan yang berlaku ;

c. KEEMPAT : Penerima hak dilarang menjual petak (kapling) tanah tanpa disertai bangunan yang berdiri di atasnya kepada pihak ketiga kecuali mendapat ijin tertulis dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dan menyerahkan semua.....dst ;

d. KELIMA : Surat Keputusan ini batal dengan sendirinya apabila penerima hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan sebagai dimaksud pada Diktum KEDUA/KETIGA dan KEEMPAT ;

Halaman 29 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

Bahwa Pelawan sampai dengan melebihi batas waktu yang ditentukan, tidak memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana dimaksud Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 0030/HGB/35/97, Tanggal 14 Januari 1997 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah, bahkan Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun 1997-2014 tidak pernah dibayar oleh Pelawan, TETAPI TERLAWAN I yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan ;

Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban Pelawan sebagaimana tersebut di atas melebihi jangka waktu yang ditentukan, maka Surat Keputusan Ka. Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur, Nomor : 0030/HGB/35/1997, Tanggal 14 Januari 1997 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah adalah "Batal dengan sendirinya atau Batal demi Hukum" dan tanahnya kembali menjadi "Tanah Negara".

Bahwa Pelawan sudah kehilangan haknya sejak tahun 1997 dengan tidak memenuhi kewajibannya guna memperoleh Hak Guna Bangunan Atas Tanah berdasarkan Surat Keputusan Ka. Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur, Nomor : 0030/HGB/35/1997, Tanggal 14 Januari 1997 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah.

Bahwa selanjutnya pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Terlawan I atas proyek pembangunan perumahan (Puri Singosari) ini dilakukan oleh Terlawan II selaku Direktur Utama PT. Suryamas Cakra Wahana merangkap Direktur Utama Terlawan I dengan SELURUH DANA BAIK UNTUK PENDAFTARAN MAUPUN UNTUK PEMASUKAN NEGARA BERASAL DARI TERLAWAN I :

Bahwa kemudian pada tanggal 12 Oktober 1999 terbitlah 2 (dua) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 92/Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan Nomor : 531/Randu Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang atas nama Terlawan I. Dan juga Ijin Lokasi alas bidang tanah tersebut sudah atas nama Terlawan I, karena telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 6

Halaman 30 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999  
Tentang Izin Lokasi ;

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)  
Nomor : 92/ Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan Nomor 531/Randu  
Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang atas  
nama Terlawan I. Maka TERLAWAN I MERUPAKAN PEMEGANG HAK  
YANG SAH BERDASARKAN HUKUM SESUAI UNDANG-UNDANG  
YANG BERLAKU.

Hal sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Republik  
Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria yang menyatakan bahwa :

*(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :*

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat  
pembuktian yang kuat ;*

Hal sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah  
Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
yang menyatakan bahwa :

*(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai  
alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis  
yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis  
tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku  
tanah hak yang bersangkutan. " ;*

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan di  
atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili  
perkara ini menyatakan bahwa GUGATAN HARUS DITOLAK ATAU  
SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ( Niet  
Onvankelijke verklaard ) ;

Halaman 31 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

5. Bahwa TIDAK BENAR dalil-dalil Gugatan Pelawan pada halaman 3 angka 5 yang pada intinya menyatakan bahwa :

Bahwa pada tanggal 4 Oktober 1999, Terlawan II bekerjasama dengan Terlawan III serta Turut Terlawan I telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan Pelawan yang berupa Terlawan II telah melakukan perbuatan hukum jual beli atas obyek sengketa kepada Terlawan III di hadapan Turut Terlawan I dan kini diatas obyek sengketa telah dibangun rumah-rumah penduduk oleh Terlawan I dan oleh Turut Terlawan II telah melakukan atas nama alas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan I.

### **ALASAN HUKUMNYA :**

Bahwa Terlawan I adalah badan hukum (Perseroan Terbatas) yang secara internal juga sedang ada persoalan keuangan setidaknya terbukti berdasarkan SURAT KETERANGAN tanggal 5 Mei 1997 dari Notaris Latifah Ellyati Soesanto, SH No. 33/ES/V/97 hal PT. Suryamas Cakra Wahana berkedudukan di Surabaya, yang mana di dalamnya antara lain :

.....Segala sesuatunya yang mengenal permohonan pengesahan alas penambahan modal tersebut diserahkan pada kantor saya dan oleh Departemen Kehakiman RI dinyatakan ditolak karena modal tersebut harus disetor pada kas perseroan seluruh jumlah modal.

Bahwa pembangunan rumah-rumah penduduk oleh Terlawan I adalah sah secara hukum sebab Terlawan II TELAH MENYATAKAN KETIDAKSANGGUPANNYA GUNA MELANJUTKAN PROYEK PERUMAHAN SINGOSARI TERSEBUT DAN MENGUNDURKAN DIRI DARI PROYEK TERSEBUT DENGAN MENUNJUK PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA SEBAGAI PENGGANTINYA demikian berdasarkan Surat Pernyataan Ir. DIDIK HERIYANTO, selaku Direktur Utama PT, SURYAMAS CAKRA WAFIANA No. 650057/SCW/III/98, tanggal 25 Februari 1998, perihal pengunduran diri PT. SURYAMAS CAKRA

Halaman 32 dari 53 Putusan NOMOR 694/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)

Halaman 32





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAHANA dari proyek pembangunan perumahan SINGOSARI dan menunjuk PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA sebagai Penggantinya yang isi pokok :

Menyatakan dengan sebenarnya :

- Bahwa kami selaku pemegang kuasa atas pemilik saham PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA melalui RUPS sesuai akta Berita Acara Rapat No. 129 tanggal 27 Maret 1997 tentang persetujuan melakukan perbuatan hukum untuk mengalihkan - melepas dan menjamin sebagian dan atau seluruh aset PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA ;
- Karena sesuatu hal, proyek tersebut sampal, saat ini belum dapat direalisasikan maka selaku pemegang kuasa kami menyatakan meng-undurkan diri dari lokasi tersebut dan menunjuk PT. MEGA BUMI SRIWIDJAJA sebagai pengganti manajemen baru ;

Bahwa selanjutnya, proyek perumahan obyek sengketa di Singosari Malang tersebut diganti dengan nama Puri Singosari dengan manajemen yang baru yaitu PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA (Terlawan I), dimana Terlawan II memang dijadikan sebagai Direktur Penggugat II semata-mata hanya untuk mempermudah proses penyelesaian segala persoalan yang ada terutama berkaitan dengan ijin lokasi dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ;

Bahwa perbuatan hukum jual beli antara Terlawan II dengan Terlawan III adalah didasarkan pada PERJANJIAN JUAL BELI dihadapan Notaris di Surabaya Zuraida Zain, S.H. No. 2247/L/III/1998 tanggal 26 Maret 1998, DAN PADA SAAT ITU TERLAWAN II MASIH SAH BERTINDAK SECARA HUKUM SELAKU DIREKTUR UTAMA PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA SEBAB TERLAWAN II DIBERHENTIKAN SELAKU DIREKTUR UTAMA PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA TERHITUNG SEJAK TANGGAL 03 JULI 1998 BERDASARKAN PERNYATAAN

Halaman 33 dari 53 Putusan NOMOR 694/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPUTUSAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM PT. SURYAMAS  
CAKRA WAHANA NOMOR : 02 TANGGAL 03 JULI 1998, DIBUAT  
OLEH BACHTIAI: HASAN, SH., NOTARIS DI SURABAYA ;

Bahwa setelah pengerjaan proyek perumahan tersebut diambil alih oleh  
Terlawan I sejak 26 Maret 1998, maka proyek dapat berjalan lancar  
dengan dibangunnya rumah 100 unit, listrik dipasang, fasilitas akses  
jalan diperbaiki dengan dipaving. Sementara konsumen atau user yang  
batal atau mundur dikembalikan uangnya oleh Terlawan I.

Bahwa selanjutnya pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas  
nama Terlawan I atas proyek pembangunan perumahan (Puri Singosari)  
ini dilakukan oleh Terlawan II selaku Direktur Utama PT. Suryamas  
Cakra Wahana merangkap Direktur utama Terlawan I dengan seluruh  
dana balk untuk pendaftaran maupun untuk pemasukan negara berasal  
dari Terlawan I ;

Bahwa atas inisiatif Terlawan II, maka pendaftaran tersebut terlebih  
dahulu di atasnamakan PT. Suryamas Cakra Wahana agar lebih mudah  
pengurusannya baru kemudian dibalik nama atas nama Terlawan I  
dengan dasar Akta Jual Beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No.  
123/Singosari/18/1999, tanggal 4 Oktober 1999, dibuat dihadapan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prima Cipta Budi Santosa, SH.,  
Notaris di Malang.

Bahwa kemudian pada tanggal 12 Oktober 1999 terbitlah 2 (dua) buah  
Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 92/Desa Ardimulyo  
seluas 18.400 M2 dan Nomor 531/Randu Agung seluas 31.340 M2  
Kecamatan Singosari Kabupaten Malang atas nama Terlawan I ;

Bahwa selama proses sampai dengan diteribitkannya Sertipikat Hak  
Guna Bangunan (SHGB) atas nama Terlawan I tersebut, Terlawan I  
telah menggunakan sesuai peruntukan, memenuhi kewajibannya,  
membayar pajaknya, merawat dan memegang ijin lokasi MAKA  
PROSES PERALIHAN NAMA ATAS 2 (dua) buah Sertipikat Hak Guna

Halaman 34 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (SHGB) Nomor : 92/Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan Nomor 531/Randu Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, ADALAH SAH MENURUT HUKUM ;

Bahwa dengan demikian proses penunjukkan dan atau pengambil alihan berdasarkan Surat Pernyataan Ir. DIDIK HERIYANTO selaku Dirut PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA dari proyek pembangunan perumahan Singosari dan menunjuk PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA (Terlawan I) sebagai penggantinya, yang ditindaklanjuti dengan PERJANJIAN JUAL BELI dihadapan Notaris di Surabaya Zuraida Zain, S.H. No. 2274/L/III/1998 tanggal 26 Maret 1998 sebagaimana tersebut diatas adalah sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan di atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa GUGATAN HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijkverklaard);

6. Bahwa TIDAK BENAR dalil-dalil Gugatan Pelawan pada halaman 3 angka 6 yang pada intinya menyatakan bahwa :

Bahwa adapun perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Terlawan II dengan Terlawan III berupa acianya Akta Jual Beli Nomor 122/Singosari/17/1999 dan Nomor 123/Singosari/18/1999, tertanggal 4 Oktober 1999, dan atas jual beli tersebut atas objek sengketa menjadi dikuasai secara melawan hak oleh Terlawan I dengan melakukan pembangunan rumah-rumah di atas objek sengketa."

### **ALASAN HUKUMNYA :**

Bahwa Akta Jual Beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari/18/1999 tertanggal 4 Oktober 1999, sengaja dilakukan semata-mata adalah untuk kepentingan Pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di Kantor Badan Pertanahan, karena yang ditugasi untuk mengurus Sertifikat tersebut adalah Terlawan II yang

Halaman 35 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

biaya-biaya pengurusannya diberikan oleh Terlawan I, lalu lokasi Tanah Pembangunan Perumahan Puri Singosari terlebih dahulu didaftarkan atas nama PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA kemudian dibalik namakan menjadi atas nama Terlawan I dengan dasar Akta Jual Beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari/18/1999, tanggal 4 Oktober 1999 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prima Cipta Budi Santosa, SH Notaris di Malang, tindakan yang dilakukan Terlawan II dan Terlawan III yang melahirkan Akta Jual Beli No.122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari/18/ 1999, tanggal 4 Oktober 1999 tersebut adalah merupakan langkah lanjutan dari adanya transaksi sebelumnya yaitu Jual Beli Tanah yang merupakan Asset Perusahaan PT.SURYAMAS CAKRA WAHANA antara Terlawan II selaku Direktur PT.SURYAMAS CAKRA WAHANA selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Terlawan III selaku Komisaris Utama PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA sebagai Pihak Kedua/Pembeli yang dilakukan dihadapan Notaris di Surabaya Zuraida Zain, SH. Akta No. 2274/L/III/1998 tanggal 26 Maret 1998 yaitu terhadap tanah-tanah yang terletak di Desa Adimulya, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang Seluas 18.400 M2. Tanah terletak di Desa Randu Agung Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang seluas 31.340 M2 dimana pada saat itu Terlawan II MASIH MENJABAT SEBAGAI DIREKTUR PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA BELUM TERJADI PEMECATAN ATAS DIRINYA ;

Bahwa karena PERBUATAN TERLAWAN I DAN TERLAWAN III dalam melakukan pembayaran, penyelesaian serta pembebasan atas proyek Perumahan Singosari adalah penuh dengan itikad baik dan sah dengan berdasar alas hak yang sah, karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum.

7. Bahwa TIDAK BENAR dalil-dalil Gugatan Pelawan pada halaman 7 angka 12 yang pada intinya menyatakan bahwa :

“Bahwa atas Jual Beli yang telah dilakukan oleh Terlawan II dengan Terlawan III dihadapan Turut Terlawan I merupakan bentuk kerjasama

Halaman 36 dari 53 Putusan NOMOR 694/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang secara bersama-sama melakukan perbuatan hukum / konspirasi yaitu :

Terlawan II Perbuatan hukum bertindak sebagai Terlawan I adalah Direktur Terlawan I, kenyataannya Terlawan II adalah komisaris pada Terlawan I. Oleh karena itu perbuatan Terlawan I, II, III dihadapan Turut Terlawan I adalah tindakan yang merugikan Pelawan dan bersifat melawan hukum ;

### **ALASAN HUKUMNYA :**

Bahwa Jual beli tanah tersebut adalah terhadap tanah yang terletak di Desa Ardimulya Kecamatan Singosari Kabupaten Malang dengan luas 18.400 M2, dan tanah yang terletak di Desa Randu Agung Kecamatan Singosari Kabupaten Malang dengan luas 31.340 M2, merupakan tindak lanjut dari adanya Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. SURYA CAKRA WAHANA No. 129 tanggal 27 Maret 1997 yang dibuat dihadapan Notaris di Surabaya L.ELLYATI SOESANTO, SH., Tentang Persetujuan melakukan perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan dan menjamin sebagian atau seluruh Asset PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA, Surat Pernyataan dari Ir. Su'ud Effendy tanggal 16 Januari 1997, Surat Pernyataan dari Ir. H. Himawan Wicaksono dan Kasino selaku Konsorsium (KSO) PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA yang isinya ticlak keberatan untuk menjual/ melepas Sahamnya pada pihak manapun juga, maka diadakanlah Perjanjian Jual Beli Asset Perusahaan PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA antara Terlawan II selaku Direktur PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Terlawan III selaku Komisaris Utama PT. MEGABUMI SRIWIDJAJA sebagai Pihak Kedua/ Pembeli yang dilakukan dihadapan Notaris di Surabaya Zuraida Zain, SH., Akta No. 2274/L/111/1998 tanggal 26 Maret 1998;

Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan dari Ir. Su'ud Effendy tanggal 16 Januari 1997, Surat Pernyataan dari Ir. H. Himawan Wicaksono dan Kasino selaku Konsorsium (KSO) PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA

Halaman 37 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

yang isinya tidak keberatan untuk menjual/ melepas Sahamnya pada pihak manapun juga, MAKA BERDASARKAN BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA (RUPSLB) PT. SURYA CAKRA WAHANA, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PT. SURYA CAKRA WAHANA TIDAK KEBERATAN UNTUK MENJUAL/MELEPAS SAHAM PADA PIHAK MANAPUN. SEHINGGA TINDAKAN PERJANJIAN JUAL BELI ASSET PERUSAHAAN PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA ANTARA (TERLAWAN II) DIREKTUR PT.SURYAMAS CAKRA WAHANA SELAKU PIHAK PERTAMA/PENJUAL DENGAN (TERLAWAN III) DIREKTUR PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA SELAKU PIHAK KEDUA/PEMBELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN Notaris Zuraida Zain,SH., Akta No.2247/L/III/1998 tanggal 26 Maret 1998. SEHINGGA PERBUATAN HUKUM TERSEBUT SAH BERDASARKAN HUKUM ;

Hal sebagaimana berdasarkan Pasal 57 ayat (1) huruf b Undang-Undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menyebutkan bahwa :

*“(1) Dalam anggaran dasar dapat diatur persyaratan mengenai pemindahan hak alas saham, yaitu :*

- a. keharusan menawarkan terlebih dahulu kepada pemegang saham dengan klasifikasi tertentu atau pemegang saham lainnya;*
- b. keharusan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Organ Perseroan : dan /atau ;*
- c. keharusan mendapatkun persetujuan terlebih dahulu dari instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ;*

Hal sebagaimana berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menyebutkan bahwa :

Halaman 38 dari 53 Putusan NOMOR 694/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





*"Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi,  
dan Dewan Komisaris" ;*

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas, mohon agar  
Yang Terhormat Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini  
berkenan memutuskan

**DALAM EKSEPSI :**

- a. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan I dan Terlawan III ;
- b. Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet  
ontvankelijke verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dalil-dalil jawaban Terlawan I dan Terlawan III  
seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat  
PUTUSAN Nomor 996/Pdt.G/2014/PN.Sby. yang diucapkan hari Kamis  
tanggal 9 Juli 2015 yang amar putusannya berbunyi antara lain;
3. Menyatakan Terlawan I dan Terlawan III tidak melakukan perbuatan  
melawan hukum ;
4. Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat  
proses penunjukkan dan atau pengambilalihan berdasarkan Surat  
Pernyataan Ir. DIDIK FIERIYANTO, selaku Dirut PT. SURYAMAS  
CAKRA WAHANA, No. 650057/SCW/I/1/98 tertanggal 25 Februari  
1998, perihal pengunduran diri PT. SURYAMAS CAKRA WAHANA dari  
Proyek pembangunan perumahan SINGOSARI dan menunjuk PT.  
MEGABUMI SRIWIDJAJA (Terlawan I) sebagai penggantinya ;
5. Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat  
PERJANJIAN JUAL BELI dihadapan Notaris di Surabaya Zuraida Zain,  
S.H. No. 2274/L/III/1998 tanggal 26 Maret 1998 antara Terlawan II dan  
Terlawan III ;

Halaman 39 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Terlawan I sebagai pihak yang berhak mengajukan permohonan dan memperoleh Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara Bekas Yayasan yang digunakan sebagai proyek pembangunan Perumahan Singosari (Puri Singosari) terletak di Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan Desa Randu Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang ;

7. dst ;

8. dst ;

9. Memerintahkan Turut Tergugat (Turut Terlawan II) tetap menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat 2 (dua) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 92/Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan Nomor : 531/Randu Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang atas nama Terlawan I (PT MEGABUMI SRIWIDJAJA) ;

10. Memerintahkan atau menghukum Turut Terlawan II untuk tunduk dan patuh semua isi putusan perkara ini yang berkaitan dengan kewenangannya ;

11. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka, Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo et Bono ) ;

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan sebagaimana yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 13 Desember 2017 Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby, yang amarnya sebagai berikut;

### **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi dari  
Terlawan I dan Terlawan III ;

Halaman 40 dari 53 Putusan NOMOR 694/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)



**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Perlawanan

Pelawan tidak dapat diterima;

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.238.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Membaca risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby yang dibuat dan ditandatangani Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 21 Maret 2017 kepada Kuasa Pelawan, pada tanggal 20 Maret 2017 kepada Terlawan II, Terlawan V, pada tanggal 10 April 2017 kepada Terlawan IV melalui Pengadilan Negeri Nganjuk, pada tanggal 29 Maret 2017 kepada Turut Terlawan I, pada tanggal 30 Maret 2017 kepada Turut Terlawan II melalui Pengadilan Negeri Malang, telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 13 Desember 2016 Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby dengan patut dan seksama;

Membaca akta pernyataan permohonan banding, yang dibuat dan ditandatangani Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 24 Maret 2017, menerangkan bahwa Pelawan, mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 13 Desember 2016 Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby;

Membaca relaas pemberitahuan adanya banding yang dibuat dan ditandatangani Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 20 April 2017 kepada Terlawan I, pada tanggal 13 April 2017 kepada Turut Terlawan I, pada tanggal 4 Juli 2017 kepada Turut Terlawan, pada tanggal 26 April 2017 kepada Turut Terlawan II, pada tanggal 12 April 2017 kepada Terlawan I/Terbanding, telah diberitahukan bahwa Pelawan, mengajukan permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 13 Desember 2016 Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby;

Membaca memori banding tertanggal .. April 2017 yang diajukan Kuasa Pelawan diterima di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 April 2017 dan salinan memori banding tersebut diserahkan masing-masing pada tanggal 5 Juni 2017 kepada Terlawan I/Terbanding, Turut Terlawan I/Turut Terbanding, pada tanggal 8 Juni 2017 kepada ahli waris Turut Terlawan I/Turut Terbanding I;

Membaca relaas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (Izage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 12 April 2017 kepada Pelawan/Pembanding, pada tanggal 20 April 2017 kepada Terlawan I/Terbanding, pada tanggal 4 Juli 2017 kepada Ernita Carolina (ahli waris) Turut Terlawan/Turut Terbanding dengan mohon bantuan Pengadilan Negeri Nganjuk, pada tanggal 13 April 2017 kepada Susana Slamet Daryah (ahli waris) Turut Terlawan, pada tanggal 12 Mei 2017 kepada Diana Rapitasari (ahli waris) Turut Terlawan, pada tanggal 26 April 2017 kepada Turut Terlawan II/Turut Terbanding, diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari **Pembanding** dahulu **Pelawan**, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang - undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi

Halaman 42 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 13 Desember 2016, Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby dan pula telah membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pemanding/Pelawan tertanggal... bulan April 2017 diterima di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 April 2017, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya telah salah dalam mengadili, sehingga dengan fakta hukum adanya 2 (dua) putusan hukum Pengadilan Negeri Surabaya, yang berdasar bukti dan fakta-fakta yang ada tidak dipertimbangkan, padahal manakala mendapat pertimbangan hukum bahwa perkara verstek Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 9 Juli 2015 adalah putusan yang dibuat dengan melanggar undang-undang serta merusak sistem Pengadilan di Indonesia;
- Berdasar atas segala fakta-fakta hukum dan bukti-bukti otentik yang tertuang dan terlampir dalam memori banding ini, dengan ini Pelawan/Pemanding, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur memutuskan:
  - Menerima permohonan banding dari Pelawan/Pemanding;
  - Membatalkan putusan Verstek Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 9 Juli 2015;

Dengan mengadili sendiri

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Terlawan/Terbanding;
- Menyatakan perlawanan hukum dari Pelawan a quo adalah pelawan yang benar dan beretiket baik menurut hukum;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 43 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

- Mengabulkan perlawanan hukum Pelawan dalam perkara a quo, terhadap putusan Verstek Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 996/Pdt.G/2014;

- Menghukum para Terlawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

maka Pengadilan Tinggi Jawa Timur berpendapat sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi yang pada pokoknya mengabulkan Eksepsi dari Terlawan I dan Terlawan III, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa gugatan perlawanan a quo karena ada kesalahan subyek hukum adalah pertimbangan yang salah dan keliru yaitu berdasarkan bukti-bukti yang nota bene termuat dan tercantum dalam Vide turunan putusan Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby tanggal 13 Desember 2016, perkara a quo dan turunan Verstek Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 9 Juli 2015;

Menimbang, bahwa dengan adanya putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Surabaya dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby, yang nota bene telah mengabulkan sebagaian dan pokok perkara Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby dengan putusan verstek Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 996/ Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 9 Juli 2015, adalah putusan yang bertentangan dengan putusan hukum sebelumnya yaitu: putusan Mahkamah Agung R I Nomor 3234/K/Pdt/2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 698/PDT/2011/PT SBY.Jo. putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 64/Pdt.G/2001/PN Sby, yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Surabaya salah dalam mengadili dan menerapkan hukumnya;

Halaman 44 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya dengan dasar salah subyek/pihak adalah pertimbangan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa gugatan perlawanan diajukan karena ada putusan hukum yang kontradiktif dengan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 996/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 9 Juli 2015;

Menimbang, bahwa gugatan perlawanan dalam perkara a quo sudah tepat dan benar manakala semua subyek hukum yang terkait dengan putusan hukum sebelumnya yakni terhadap putusan Nomor 64/Pdt.G/2001/PN Sby jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 698/PDT/2011/PT SBY. Jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3234/K/Pdt/2012, telah berkekuatan hukum tetap tersebut diikuti sertakan sebagai pihak dalam gugatan perlawanan adalah sudah tepat dan benar;

## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan dalam putusan ini, maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Surabaya tidak mempertimbangkan dalam pokok perkara, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya dalam pokok perkara sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alas hak Terlawan III dalam mengalihkan obyek sengketa kepada Terlawan I maupun Terlawan II, dalam akta berita acara rapat Nomor 129, tanggal 27 Maret 1997, oleh Notaris L.Ellyati Soesanto, SH, yang pada waktu itu kepengurusan Perseroan / pemegang saham yaitu :

- Tuan Didik Hariyanto / Terlawan II, sebagai Direktur Utama Perseroan, dan seterusnya;

Halaman 45 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas Akta Berita Acara Rapat No. 129, tanggal 27 Maret 1997, Notaris L.Ellyati Soesanto, SH, telah dipatahkan dengan adanya Akta Kuasa Nomor 130, tanggal 27 Maret 1997, Notaris L. Ellyati Soesanto, SH, yang intinya Terlawan II, telah memberikan kuasa kepada Pelawan / Direktur I Perseroan untuk melakukan segala perbuatan hukum untuk dan atas nama PT. Suryamas Cakra Wahana;

Menimbang, bahwa dengan adanya Akta Perubahan kepengurusan pada PT.Suryamas Cakra Wahana, Nomor 46, tanggal 10 Mei 1997, dengan keputusan penambahan modal perseroan dan penggantian susunan Direksi Perseroan, sehingga Pelawan sebagai Direkrur Utama;

Menimbang, bahwa dengan adanya Akta Kuasa Nomor 130, tanggal 27 Maret 1997, maka dasar hukum, alas hak atas perbuatan hukum Terlawan II melakukan jual beli atas obyek sengketa kepada Terlawan III sudah tidak ada sama sekali;

f. Menimbang, bahwa dengan adanya pemberhentian Terlawan II, maka Pelawan selaku secara pribadi maupun selaku Direktur Utama PT.Suryamas Cakra Wahana, melaporkan Terlawan II / Didik Hariyanto, Terlawan III / Drs.Pied Yudhianto serta Notaris Zuraida Zein, SH kepada Kepolisian, sebagaimana Putusan **Perkara Pidana Nomor : 801/Pid.S/2000/PN,Sby, tanggal 12 Oktober 2000, atas nama tetdakwa Didik Hariyanto, telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh orang yang menguasai barang itu berhubungan dengan jabatannya yang telah berkekuatan hukum tetap;**

Menimbang, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I, II, III dihadapan Turut Terlawan I adalah tindakan yang bersifat melawan hukum karena menimbulkan kerugian bagi Pelawan;

Halaman 46 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar putusan yang menyatakan sah secara hukum dan berkakuatan hukum mengikat proses penunjukan atau pengambil alihan berdasarkan surat pernyataan Didik hariyanto selaku direktur PT Suryamas Cakra Wahana Nomor 650057/SCW/II/98, tanggal 25 Pebruari 1998, perihal pengunduran diri PT.Suryamas Cakra Wahana dari proyek pembangunan perumahan Singosari dan menunjuk PT.Megabumi Sriwidjaja ( Penggugat II atauTergugat I) sebagai penggantinya; Adalah amar putusan tersebut tidak benar dan tanpa pertimbangan hukum yang benar, karena Pelawan yang sudah berkapasitas diberi wewenang oleh Terlawan II melalui akta kuasa Nomor 130, tanggal 27 Maret 1997, Notaris L.Ellyati Soesanto, SH, yang intinya Terlawan II yang pada saat itu menjadi Direktur utama PT. Suryamas Cakra Wahana, memberikan kuasa kepada Pelawan / saat itu Pelawan sebagai Direktur I Perseroan untuk melakukan segala perbuatan hukum untuk dan atas nama PT. Suryamas Cakra Wahana; Jadi Pelawan tidak pernah menunjuk Terlawan II untuk mengalihkan obyek sengketa karena dengan adanya Akta kuasa dari Terlawan II kepada Pelawan mengakibatkan Terlawan II tidak berkapasitas untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama PT.Suryamas Cakra Wahana;

Menimbang, bahwa amar putusan yang menyatakan sah secara hukum dan mengikat perjanjian jual beli dihadapan Notaris di Surabaya Zubaida Zain, SH, Nomor 2274/L/III/1998, tanggal 26 Maret 1998 antara Tergugat III dan Penggugat I (para Penggugat dalam putusan Nomor 996 / 2014/PN.Sby), bahwa atas perbuatan Terlawan II tersebut merupakan perbuatan pidana dalam jabatannya karena RUPS Perseroan tidak pernah memutuskan untuk memberi hak maupun wewenang kepada Terlawan II, untuk melakukan pengalihan asset perseroan/obyek sengketa sebagaimana putusan pidana yang telah dijatuhkan kepada Terlawan II yang kini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa amar putusan yang menyatakan Penggugat II sebagai pihak yang berhak mengajukan permohonan dan memperoleh HGB atas tanah Negara bekas yasan yang digunakan sebagai proyek

Halaman 47 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

*pembangunan perumahan Singosari (puri Singosari) terletak di Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan Desa Randu Agung seluas 31.340 M2 Kecamatan Singosari Kabupaten Malang-Bahwa asal-usul perolehan Terlawan I atas obyek sengketa telah dilakukan secara melanggar hukum baik melanggar hukum perdata sebagaimana putusan perkara perdata No. 64/Pdt.G/2001/PN.Sby dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 698/PDT/2011/PT SBY, tanggal 14 Februari 2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3234 K/Pdt/2012, tanggal 20 Agustus 2013 maupun melanggar hukum pidana karena Terlawan II yang menjual obyek sengketa kepada Terlawan III, yang sudah diputus bersalah karena terbukti bersalah menggelapkan obyek sengketa dalam jabatannya, sehingga peralihan obyek sengketa dari Terlawan II kepada Terlawan III yang sekarang Terlawan I, mendalilkan yang paling berhak atas obyek sengketa adalah tidak dibenarkan secara hukum;*

*Menimbang, bahwa amar putusan yang menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat 2 (dua) buah sertifikat HGB No.92/ Desa Ardimulyo seluas 18.400 M2 dan No.531/Randu Agung seluas 31.340 M2, Kecamatan Singosari Kabupaten Malang atas nama Penggugat II, bahwa karena perolehan hak Terlawan I atas obyek sengketa secara melanggar hukum maka tidak berkekuatan hukum mengikat dua buah sertifikat tersebut di atas sekalipun sudah beralih nama atas nama Terlawan I sekalipun kedua Sertifikat HGB tersebut sudah atas nama Terlawan I, karena perbuatan Terlawan II yang menjual obyek sengketa kepada Terlawan III, yang selanjutnya menjadi obyek sengketa atas nama Terlawan I, sudah diputus bersalah sebagai penggelapan dalam jabatannya dalam mengalihkan obyek sengketa secara tanpa hak;*

*Menimbang, bahwa amar putusan yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.1.202.060.918; (satu milyar dua ratus dua juta enam puluh ribu sembilan ratus delapan belas rupiah), sangat tidak beralasan karena ketika Pelawan memperoleh haknya atas obyek sengketa telah mengeluarkan biaya biaya pengurusan HGB, sehingga menjadi atas nama Pelawan dengan demikian*

*Halaman 48 dari 53 Putusan NOMOR 694/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat HGB yang didalilkan Terlawan I menjadi atas nama Terlawan I yang memerlukan biaya untuk pengurusan HGB merupakan resiko atas perbuatannya, sehingga tidak berdasarkan huku apabila kerugian Terlawan I yang untuk kepentingannya sendiri dibebankan kepada pihak lain termasuk kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa amar putusan yang menghukum Tergugat III untuk membayar kerugian materiil kepada para Penggugat sebesar Rp. 52.307.700; (lima puluh dua juta tiga ratus tujuh ribu tujuh ratus rupiah), sangat tidak berdasarkan hukum karena apa yang dilakukan Terlawan I maupun Terlawan III tersebut bukan menjadi tanggung jawab Pelawan melainkan tanggung jawab Terlawan I maupun Terlawan III sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby, tanggal 13 Desember 2016, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa **Para Terbanding** dahulu **Para Terlawan** adalah pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Pasal-pasal dari Undang - Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari **Pembanding** dahulu **Pelawan**;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Desember 2016, Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;

## **DENGAN MENGADILI SENDIRI**

- **Dalam Eksepsi:**
- Menolak Eksepsi dari **Terlawan I, dan III**;

Halaman 49 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan perlawanan hukum dari **Pelawan** a quo, adalah **Pelawan** yang benar dan beritikad baik menurut hukum;
- **Dalam Pokok Perkara:**
  - Mengabulkan perlawanan hukum **Pelawan** dalam perkara a quo terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 996/Pdt.Plw/2014/PN Sby, tanggal 13 Desember 2016, untuk sebagian;
  - Menyatakan **Terlawan I, II, III**, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  - Menyatakan obyek sengketa :
    - A. Yang terletak di Desa Ardimulyo Kecamatan Singosari Kabupaten Malang sebagaimana Sertifikat HGB NO. 92 tahun 1999 atas nama Pelawan (PT.Suryamas Cakra Wahana) dengan luas 18.400 M2;
    - B. Yang terletak di Desa Randu Agung kecamatan Singosari Kabupaten Malang Sertifikat HGB No. 531 tahun 1999 atas nama Pelawan (PT.Suryamas Cakra Wahana). Dengan luas 31.340 M2;  
Adalah hak milik Pelawan;
  - Menyatakan akta jual beli antara Terlawan II dengan Terlawan III, yang dibuat serta ditanda tangani dihadapan Turut Terlawan I, sebagaimana Akta jual beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari /18/1999, tertanggal 4 Oktober 1999 adalah tidak sah oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  - Menyatakan Turut Terlawan I, telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menerbitkan Akta jual beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No.123/Singosari/18/1999, tertanggal 4 Oktober 1999 sehingga kedua akta jual beli tersebut adalah tidak sah oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 50 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

- Menyatakan batal demi hukum akta jual beli antara Terlawan II dengan Terlawan III yang dibuat serta ditandatangani dihadapan Turut Terlawan I, sebagaimana Akta jual beli No. 122/Singosari/17/1999 dan No. 123/Singosari /18/1999, tertanggal 4 Oktober 1999;
- Menghukum Terlawan I, II, III beserta orang-orang yang mendapat hak daripadanya atas obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari beban apapun juga kepada Pelawan sejak putusan ini diucapkan;
- Memerintahkan agar Terlawan I, penghuni atas obyek sengketa maupun pihak ketiga lainnya siapapun tidak terkecuali untuk menghentikan segala bentuk perbuatan hukum yang bersifat mengalihkan hak, melepaskan hak dalam bentuk apapun atas obyek sengketa yang akan merugikan Pelawan;
- Memerintahkan Turut Terlawan II untuk mencoret, menghapus atas Sertifikat HGB N0. 92 tahun 1999 luas 18.400 M2, yang tertulis atas nama Terlawan I dan dikembalikan semula menjadi tertulis, tercatat atas nama Pelawan (PT.Suryamas Cakra Wahana) dan Sertifikat HGB No. 531 tahun 1999 luas 31.340 M2, yang tertulis, tercatat atas nama Terlawan I dan dikembalikan semula menjadi tertulis, tercatat atas nama Pelawan (PT.Suryamas Cakra Wahana) karena berkaitan dengan kewenangan Turut Terlawan II;
- Menghukum Turut Terlawan I atau siapapun juga baik secara langsung maupun secara tidak langsung yang berkaitan dengan obyek sengketa untuk tunduk dan patuh atas semua isi putusan dalam perkara ini;
- Menolak gugatan perlawanan dari Pelawan untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum **Para Terbanding** dahulu **Para Terlawan I, II, III**, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam  
Halaman 51 dari 53 Putusan NOMOR 694/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

kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar  
Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan  
Tinggi Jawa Timur pada hari **Kamis**, tanggal **25 Januari 2018**, oleh kami  
**Arifin Edy Suryanto, SH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Timur,  
selaku Hakim Ketua Majelis, **Lief Sofijullah, SH.,MH**, dan **Hasby Junaidi,**  
**SH.,MH**, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili  
perkara ini, ditingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam  
sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **30 Januari 2018**  
oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim  
Anggota, dengan dibantu oleh **Masduki, SH.,MH** selaku Panitera Pengganti,  
tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara dan kuasa kedua belah  
pihak;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd,

Ttd,

**1. Lief Sofijullah, SH.,MH.**

**Arifin Edy Suryanto, SH.**

Ttd,

**2. Hasby Junaidi, SH., MH.**

PANITERA PENGGANTI

Ttd,

**Masduki, SH.,MH.**

Perincian biaya Banding:

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
Jumlah .....	Rp. 150.000,-

Halaman 52 dari 53 Putusan NOMOR 694/PDT/2017/PT SBY



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

( seratus lima puluh ribu rupiah)