



P U T U S A N

Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I. SRI WULANDARI, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Locari No. 05, Rt. 03 / Rw. 03, Kelurahan Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 3579036003800002, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

II. DEVI CALLISTA PUTRI MULYOHADI, Warga Negara Indonesia, Pelajar, lahir pada tanggal 6 Oktober 2004, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Locari No. 05, Rt. 03 / Rw. 03, Kelurahan Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Akta Kelahiran Nomor 2073/2004 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Batu tanggal 26 November 2004, dalam hal ini diwakili oleh Sri Wulandari yang merupakan ibu kandung sekaligus wali yang sah berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor 0649/Pdt.P/2021/PA.Kab.Mlg. Tanggal 26 April 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

III. WIRAJAYA ARYA SATYA PUTRA MULYOHADI, Warga Negara Indonesia, Pelajar, lahir pada tanggal 2 Februari 2009, bertempat tinggal di Jalan Locari No. 05, Rt. 03 / Rw. 03, Kelurahan

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Akta Kelahiran dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Malang, tanggal 26 April 2019, dalam hal ini diwakili oleh Sri Wulandari yang merupakan ibu kandung sekaligus wali yang sah berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor 0649/Pdt.P/2021/PA.Kab.Mlg. Tanggal 26 April 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III memberikan kuasa kepada **Arfa Gunawan, S.H., Rozy Fahmi, S.H., M.H., Udhin Wibowo, S.H., M.B.A. dan Dharma Praja Pratama, S.H., M.H.** kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tiga Wangsa yang berkantor di Plaza Asia 26th Floor Suite C-D, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 59, RT. 5 / RW. 3, Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2022, selanjutnya disebut **PARA PENGGUGAT**;

Lawan

PT MAHAMERU PROPERTY yang berkedudukan di Jalan Sukarno Hatta Dr 09, Mojolangu, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, yang sekarang telah berpindah alamat ke Jalan Candi Panggung No. 3 AB, Kota Malang;

Dalam hal ini **I Made Artawan** selaku Direktur PT Mahameru Property telah memberikan kuasa kepada **Agus S Sugianto, S.H. dan Rezki Prasetyo, S.H.**, Kesemuanya Advokat pada "AGUS S SUGIANTO, SH & Partners" Advokat & Legal Consultant, yang beralamat kantor di Jalan Raya Sawojajar, Ruko Mas Sawojajar Blok M.25, Malang Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanjen pada tanggal 17 Maret 2022 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn.;

Menimbang, bahwa surat gugatan telah diperbaiki pada tanggal 22 Juni 2022 mengenai alamat dari Tergugat yang semula tertulis di Jalan Sukarno Hatta Dr 09, Mojolangu, Lowokwaru, Kota Malang, menjadi tertulis di Jalan Sukarno Hatta Dr 09, Mojolangu, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, yang sekarang telah berpindah alamat ke Jalan Candi Panggung No. 3 AB, Kota Malang, sedangkan isi dari surat gugatan tidak ada perubahan sebagaimana berikut ini :

I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Mulyo Hadi semasa masih hidup pernah membuat perjanjian jual beli tanah dengan PT. Mahameru Property (TERGUGAT) sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Jual Beli Tanah Nomor : 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn. (selanjutnya disebut "Akta Perjanjian No.12");
2. Bahwa Mulyo Hadi semasa hidup telah memenuhi semua prestasi yang tertuang dalam "Akta Perjanjian No. 12" yaitu telah menyerahkan tanah beserta surat-suratnya kepada TERGUGAT;

Halaman 3 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



3. Bahwa TERGUGAT sampai dengan sekarang belum memenuhi prestasi sebagaimana diwajibkan dalam “Akta Perjanjian No.12” tersebut, yaitu belum melakukan pelunasan pembayaran tanah milik almarhum Mulyo Hadi yang telah diserahkan pengelolaannya kepada TERGUGAT dan telah dibaliknama atas nama TERGUGAT;
4. Bahwa pada tanggal 28 November 2020 Mulyo Hadi telah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris yang sah sebagaimana telah ditetapkan dalam Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang No. 0649/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mgl. tanggal 26 April 2021, yakni sebagai berikut:
 - 1) Mustari (ayah kandung Mulyo Hadi);
 - 2) Sri Wulandari (istri sah Mulyo Hadi) dalam perkara *a quo* sebagai PENGGUGAT I;
 - 3) Devi Callista Putri Mulyohadi (anak kandung Mulyo Hadi) dalam perkara *a quo* sebagai PENGGUGAT II;
 - 4) Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi (anak kandung Mulyo Hadi) dalam perkara *a quo* sebagai PENGGUGAT III;
5. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang No. 0649/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mgl. tanggal 26 April 2021, PARA PENGGUGAT selaku istri sah dan anak-anak kandung Mulyo Hadi merupakan para ahli waris yang sah dari Mulyo Hadi;
6. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang No. 0649/Pdt.G/2021/PA.Kab.Mgl. tanggal 26 April 2021, Sri Wulandari telah ditetapkan sebagai wali yang sah dari anak kandungnya yang bernama Devi Callista Putri Mulyohadi dan Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi, oleh karenanya Sri Wulandari (PENGGUGAT I) sah bertindak untuk dan atas nama Devi Callista Putri Mulyohadi selaku PENGGUGAT II dan Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi selaku PENGGUGAT III;

Halaman 4 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



7. Bahwa prestasi yang seharusnya diterima oleh Mulyo Hadi dari TERGUGAT terkait Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Jual Beli Tanah Nomor : 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn., setelah Mulyo Hadi meninggal dunia menjadi boedel waris almarhum Mulyo Hadi;
8. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah lalai memenuhi prestasinya terkait perjanjian jual beli tanah sebagaimana dimaksud diatas maka PARA PENGGUGAT selaku para ahli waris yang sah dari Mulyo Hadi berhak untuk melakukan Gugatan Wanprestasi terhadap TERGUGAT sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2490 K/Pdt/2015 tanggal 11 Mei 2016, yang memiliki kaidah hukum:

“Tuntutan tentang pengembalian harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris”

Kaidah tersebut sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, antara lain sebagai berikut:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 244 K/Sip/1959, tanggal 5 Januari 1959 menyatakan: “Gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum”;
- 2) Putusan Mahkamah Nomor 439 K/ Sip/ 1968, tanggal 8 Januari 1969 menyatakan: “bahwa terhadap tanah asal warisan orang tua yang dikuasai oleh pihak ketiga secara melawan hukum, tidak perlu dilakukan gugatan oleh seluruh ahli waris dari Pewaris”.



9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas PARA PENGGUGAT memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan *a quo* terhadap TERGUGAT.

II. PENGADILAN NEGERI KEPANJEN BERWENANG MENGADILI PERKARA GUGATAN A QUO

10. Bahwa Gugatan *a quo* merupakan Gugatan Wanprestasi terkait jual beli tanah (yang menjadi objek sengketa) yang terletak di Desa Sumbersekar, Kec. Dau, Kab. Malang – Jawa Timur, yang mana merupakan daerah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen;
11. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan mengadili gugatan adalah Pengadilan Negeri yang berada pada tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa berada (*Forum Rei Sitae*). Oleh karena objek sengketa berupa tanah berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen, maka sudah tepatlah PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Kepanjen.

III. GUGATAN TIDAK PREMATUR

12. Bahwa PENGGUGAT I sudah pernah memperingatkan TERGUGAT untuk memenuhi prestasinya dengan melayangkan dua kali Somasi terhadap TERGUGAT, yakni Somasi Pertama No. 013/Somasi/KH-IL/IV/2021, tertanggal 14 April 2021, dan Somasi kedua No.16/SM-II/Independent Lawyers/IV/2021 tertanggal 28 April 2021, namun hingga saat ini Somasi PENGGUGAT I tersebut tidak pernah diindahkan oleh TERGUGAT.

13. Bahwa Pasal 1243 KUHPer mengatur:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai,

Halaman 6 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Dari Pasal 1243 KUHPerdara tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa debitur dikatakan wanprestasi, kalau setelah debitur disomasi dengan benar, debitur tanpa alasan yang dibenarkan tetap tidak berprestasi sebagaimana mestinya;

14. Bahwa oleh karena PENGUGAT I telah memperingatkan TERGUGAT untuk memenuhi prestasinya secara sah dan patut, namun sampai Gugatan ini didaftarkan, TERGUGAT sama sekali tidak menanggapi peringatan PENGUGAT I dan juga tidak memenuhi prestasinya, maka Gugatan yang diajukan PARA PENGUGAT tidak lagi premature;

IV. POSITA / DUDUK PERKARA

15. Bahwa pada hari Sabtu tanggal 21 Februari 2015 telah terjadi Kesepakatan Perjanjian Jual Beli Tanah sebagaimana tertuang dalam “Akta Perjanjian No.12”, antara Almarhum MULYO HADI dengan TERGUGAT yang pada saat itu diwakili oleh Direktur Utama atas nama Insinyur Haji Raden Mudjiono Moedjito (dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis MUDJIONO MOEDJITO IR. H. R), dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn.;

16. Bahwa objek perjanjian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 “Akta Perjanjian No. 12” adalah berupa 23 bidang tanah dengan luas total sebesar $\pm 42.291 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh satu) dengan surat tanah berupa Letter C yang terdiri dari:

- 1) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.180 \text{ m}^2$ terletak di Desa

Halaman 7 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/72/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

- 2) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 419, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.125 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/71/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 3) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567, jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas $\pm 610 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/70/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 4) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567 jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas $\pm 11.380 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/69/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 5) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 179 jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.550 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/62/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

Halaman 8 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



- 6) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 377, jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas $\pm 1.200 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/68/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat Oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 7) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 377, jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas $\pm 1.200 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/66/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 8) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 377, jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas $\pm 1.200 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/67/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 9) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 377, jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas $\pm 1.102 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/64/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 10) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil No.103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.125 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 594.1/63/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

11) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 179, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas \pm 1.550 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/62/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

12) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 179, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas \pm 1.620 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/61/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

13) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 419, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas \pm 854 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/60/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

14) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 419, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas \pm 854 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/59/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

15) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567, jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas \pm 615 m², terletak di Desa

Halaman 10 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/58/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

16) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567, jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas $\pm 610 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/57/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

17) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 275, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas $\pm 2.691 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/56/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

18) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 1175, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas $\pm 4480 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/55/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

19) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567, jenis Tanah Yasan, Persil No. 101, Kelas D-III, Luas $\pm 620 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/54/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;



- 20) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.120 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/53/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 21) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.125 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/52/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 22) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.130 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/51/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 23) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 279, jenis Tanah Yasan, Persil No. 103, Kelas D-III, Luas $\pm 3.350 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/73/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
17. Bahwa dalam Pasal 1 "Akta No. 12" tersebut telah diatur terkait harga dan pembayaran untuk jumlah tanah seluas $\pm 42.291 \text{ M}^2$ tersebut dengan harga Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi sehingga total harga yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada Almarhum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MULYO HADI adalah sebesar Rp.12.687.300.000,- (dua belas milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- a. Pembayaran Pertama sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayar pada tanggal 23 Februari 2015;
 - b. Pembayaran Kedua sejumlah Rp.2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2015;
 - c. pembayaran Ketiga sejumlah Rp.2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Februari 2016;
 - d. Pembayaran Keempat sejumlah Rp.2.300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2016;
 - e. Pelunasan pembayaran sejumlah Rp.2.987.300.000,- (dua miliar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dibayar pada tanggal 22 Februari 2017;
18. Bahwa TERGUGAT telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas 23 Letter C (sebagaimana dimaksud dalam gugatan angka 16) dan tanah lainnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan berdasarkan permohonan tersebut telah diterbitkan dua SHGB yaitu SHGB Nomor 00492 seluas 36.350 M² dan SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M²;

PERBUATAN WANPRESTASI TERGUGAT

19. Bahwa almarhum Mulyo Hadi telah melaksanakan prestasinya kepada TERGUGAT dengan menyerahkan tanah beserta surat-suratnya kepada TERGUGAT sehingga bisa diajukan permohonan penerbitan SHGB oleh TERGUGAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yangmana atas permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Malang telah menerbitkan SHGB atas nama TERGUGAT yaitu SHGB

Halaman 13 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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

Nomor 00492 seluas 36.350 M² dan SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M²;

20. Bahwa TERGUGAT baru melaksanakan sebagaimana kewajiban pembayarannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1 “Akta Perjanjian No.12”. Kewajiban pembayaran yang baru dilaksanakan oleh TERGUGAT adalah baru pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
21. Bahwa pelunasan pembayaran tanah dalam Pasal 1 “Akta Perjanjian No.12” telah diatur pada tanggal 22 Februari 2017 namun sampai dengan waktu tersebut TERGUGAT baru melaksanakan pembayarannya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari total pembayaran yang seharusnya dibayarkan oleh TERGUGAT kepada almarhum Mulyo Hadi sebesar Rp.12.687.300.000,- (dua belas milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) sehingga TERGUGAT masih memiliki kewajiban pokok pembayaran kepada Almarhum Mulyo Hadi sebesar Rp. 10.687.300.000,- (sepuluh milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);
22. Bahwa atas kelalaian TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT I melalui kuasa hukumnya telah melayangkan 2 (dua) kali surat teguran (somasi) kepada TERGUGAT, yakni Somasi Pertama No. 013/Somasi/KH-IL/IV/2021, tertanggal 14 April 2021, dan Somasi kedua No.16/SM-II/Independent Lawyers/IV/2021 tertanggal 28 April 2021, namun hingga saat ini Somasi PENGGUGAT I tersebut tidak pernah diindahkan oleh TERGUGAT;
23. Bahwa berdasarkan uraian di atas, almarhum Mulyo Hadi telah memenuhi kewajibannya (*prestasi*) sebagai Penjual. Sedangkan TERGUGAT sebagai Pembeli belum melaksanakan kewajibannya yaitu

Halaman 14 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



membayar lunas tanah sesuai dengan kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 “Akta Perjanjian No.12”;

24. Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi Pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Merujuk ketentuan Pasal 1513 KUHPerdata mengatur:

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.”

Ketentuan tersebut mengatur Kewajiban Utama Pembeli adalah membayar harga barang. Yang mana sampai saat ini TERGUGAT belum melunasi pembayaran yang menjadi kewajibanya kepada almarhum Mulyo Hadi sebesar Rp.10.687.300.000,- (sepuluh milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah). Dengan demikian, secara sah dan beralasan hukum, TERGUGAT dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji.

PARA PENGGUGAT MENUNTUT TERGUGAT UNTUK MEMENUHI PRESTASINYA SESUAI KETENTUAN PEMBAYARAN DALAM “AKTA PERJANJIAN NO.12”

25. Bahwa ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih: memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”

Ketentuan tersebut memberikan ruang pada pihak yang dirugikan (PARA PENGGUGAT) atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lainnya (TERGUGAT) dapat memilih pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian;

Halaman 15 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



26. Bahwa dalam gugatan *a quo* almarhum Mulyo Hadi telah memenuhi prestasinya dengan menyerahkan tanah diatas 23 Letter C (sebagaimana dimaksud dalam gugatan angka 16) telah beralih atas nama TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam SHGB atas nama TERGUGAT yaitu SHGB Nomor 00492 seluas 36.350 M² dan SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M²;

27. Bahwa oleh karena almarhum Mulyo Hadi telah memenuhi prestasinya maka berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdta, PARA PENGGUGAT menuntut pemenuhan prestasi dari TERGUGAT berupa pelunasan pembayaran tanah sesuai perjanjian "Akta Perjanjian No.12" berikut ganti ruginya;

**PEMBAYARAN KEWAJIBAN POKOK BERUPA PELUNASAN
PEMBAYARAN TANAH UNTUK PEMENUHAN PERJANJIAN**

28. Bahwa pemenuhan perjanjian yang masih menjadi kewajiban pokok dari TERGUGAT yang harus dipenuhi adalah pelunasan pembayaran tanah sebesar Rp. 10.687.300.000,- (sepuluh milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) kepada PARA PENGGUGAT;

PEMBAYARAN BUNGA

29. Merujuk pada Pasal 1243 KUHPerdta, kewajiban bunga diperhitungkan sejak terjadinya wanprestasi dimana dalam gugatan *a quo* wanprestasi telah terjadi sejak jatuh tempo pembayaran kedua yaitu tanggal 23 Agustus 2015 dengan demikian sejak tanggal 23 Agustus 2015, TERGUGAT berkewajiban membayar bunga sebagai akibat wanprestasi yang dilakukannya.

Perhitungan bunga umum dalam perkara wanprestasi yang digunakan adalah sebesar 6 % per tahun hal ini sesuai dengan Yurisprudensi No. 063K/PDT/1987. Yurisprudensi tersebut mengatur bahwa kehilangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendapatan bunga yang dihitung akibat perbuatan wanprestasi adalah sebesar 6%/tahun dari Kewajiban Pokok. Yurisprudensi No. 063K/PDT/1987, mengatur:

".... karena si pembeli terlambat membayar, maka ganti rugi tersebut adalah ganti rugi atas dasar bunga yang tidak diperjanjikan, yaitu 6% setahun, sesuai dengan ketentuan yang telah menjadi yurisprudensi tetap mahkamah agung".

Adapun Kewajiban Bunga TERGUGAT sampai dengan Gugatan ini dibuat (dihitung sampai dengan 23 Februari 2022) adalah selama 6 tahun 6 bulan (6,5 tahun) sehingga kewajiban bunga yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 10.687.300.000,- (Kewajiban Pokok) x 6,5 (lama wanprestasi) x 6% (bunga per tahun) = Rp. 4.168.047.000,- (empat milyar seratus enam puluh delapan juta empat puluh tujuh ribu rupiah).

Oleh karena itu, sah dan berdasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk Menghukum TERGUGAT untuk membayar Bunga sebesar Rp. 4.168.047.000,- (empat milyar seratus enam puluh delapan juta empat puluh tujuh ribu rupiah) kepada PARA PENGGUGAT dengan perhitungan sejak jatuh tempo s.d Gugatan ini dibuat (hanya diperhitungkan sampai dengan 23 Februari 2022).

GANTI KERUGIAN IMATERIIL

30. Bahwa perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT telah menimbulkan berbagai permasalahan dan tekanan psikis sehingga membuat almarhum MULYO HADI beban pikiran sehingga sering sakit-sakitan dan sampai meninggal dunia. Almarhum MULYO HADI adalah tulang punggung keluarga yang selama ini membiayai segala kebutuhan hidup anggota keluarganya namun karena akibat perbuatan wanprestasi

Halaman 17 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



yang dilakukan oleh TERGUGAT telah menimbulkan beban psikis terhadap MULYO HADI yang berujung pada meninggalnya MULYO HADI membuat PARA PENGGUGAT bersama seluruh ahli waris MULYO HADI kehilangan tulang punggung keluarga yang menyebabkan tekanan mental dan kesedihan yang mendalam oleh karenanya tidaklah berlebihan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan Ganti rugi Imateriil sebesar Rp. 20.000.000.000 (Dua Puluh Miliar Rupiah) yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT;

UANG PAKSA (DWANGSOM)

31. Bahwa sejak semula TERGUGAT tidak ada itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sehingga sampai timbul gugatan *a quo* sehingga tidak ada jaminan bahwa TERGUGAT akan melaksanakan putusan secara sukarela dengan segera oleh karenanya beralasan hukum PARA PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) per hari keterlambatan dari Putusan yang Berkekuatan hukum tetap kepada PARA PENGGUGAT sampai dengan putusan dilaksanakan;

V. SITA JAMINAN

32. Bahwa TERGUGAT telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas 23 Letter C (sebagaimana dimaksud dalam gugatan angka 16) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan berdasarkan permohonan tersebut telah dilakukan pengukuran dan kemudian diterbitkan dua SHGB yaitu SHGB Nomor 00492 seluas 36.350 M² dan SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M² keduanya menjadi atas nama TERGUGAT sehingga objek sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah SHGB Nomor 00492 seluas 36.350 M² atas nama PT. Mahameru

Halaman 18 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Property (TERGUGAT) dan SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M² atas nama PT. Mahameru Property (TERGUGAT);

33. Bahwa untuk menjamin Gugatan PARA PENGGUGAT ini tidak hampa (*illusoir*), dan untuk menjamin dipenuhinya putusan atas perkara ini, serta untuk menjamin agar tanah milik PARA PENGGUGAT yang telah dibalik namakan atas nama TERGUGAT tidak dialihkan penguasaannya, pemiliknya kepada pihak lain, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*conserveitoir beslag*) terhadap barang tidak bergerak berupa:

1) Tanah SHGB Nomor 00492 seluas 36.350 M² atas nama PT. Mahameru Property

- Alamat Objek Sita: Desa Sumbersekar, Kec. Dau, Kab. Malang – Jawa Timur

2) SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M² atas nama PT. Mahameru Property

- Alamat Objek Sita: Desa Sumbersekar, Kec. Dau, Kab. Malang – Jawa Timur

34. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti akta autentik yang cukup, maka sudah seyogyanya sebagaimana diatur di dalam Pasal 180 HIR putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet, maupun kasasi (*vitvoerbaar bij voorraad*).

VI. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan Putusan, dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 19 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Akta Pernyataan Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 antara Mulyo Hadi dan PT. Mahameru Property (TERGUGAT) yang dibuat oleh Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn.;
3. Menyatakan TERGUGAT (PT. Mahameru Property) telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada almarhum Mulyo Hadi;
4. Menghukum TERGUGAT (PT. Mahameru Property) untuk membayar kewajiban pokok untuk melunasi pembayaran tanah kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 10.687.300.000,- (sepuluh milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT (PT. Mahameru Property) untuk membayar kewajiban bunga kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 4.168.047.000,- (empat milyar seratus enam puluh delapan juta empat puluh tujuh ribu rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT (PT. Mahameru Property) untuk membayar uang Ganti Kerugian Imateriil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT (PT. Mahameru Property) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari keterlambatan dari Putusan yang Berkekuatan hukum tetap kepada PARA PENGGUGAT sampai dengan putusan dilaksanakan;
8. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap barang-barang TERGUGAT sebagai berikut:
 - 1) Tanah SHGB Nomor 00492 seluas 36.350 M² atas nama PT. Mahameru Property

Halaman 20 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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

- Alamat Objek Sita : Desa Sumbersekar, Kec. Dau, Kab. Malang – Jawa Timur.

2) SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M² atas nama PT. Mahameru Property

- Alamat Objek Sita : Desa Sumbersekar, Kec. Dau, Kab. Malang – Jawa Timur.

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini.

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

ATAU

Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk M. Aulia Reza Utama, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Kepanjen, pada tanggal 13 Mei 2022 sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juni 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada kuasa Para Penggugat dan kuasa Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dimana atas hal tersebut kuasa Para Penggugat dan kuasa Tergugat bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 21 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, pada pokoknya;

DALAM EKSEPSI

I. TENTANG EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI :

Bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen Tidak Berwenang Mengadili Secara Relatif Gugatan Penggugat dalam perkara yang terdaftar dengan Register Nomor: 49/Pdt.G/2022/PN.Kpn, tertanggal 17 Maret 2022 dan Perbaikan halaman dua Gugatan 49/Pdt.G/2022/PN.Kpn terkait perubahan alamat Tergugat tertanggal 22 Juni 2022, karena kedudukan hukum Tergugat berdomisili di Kota Malang yang secara relatif menjadi Kewenangan Pengadilan Negeri Kota Malang. Meskipun dalam Gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa objek Gugatan berada di Wilayah Kabupaten Malang, namun perlu diingat bahwa Gugatan ini adalah Gugatan Wanprestasi bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 118 HIR ayat 4 Gugatan diajukan dimana *Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara tergugat-tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya*". Oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. TENTANG PENGGABUNGAN DUA GUGATAN YANG SEHARUSNYA BERDIRI SENDIRI.

Dalam uraian gugatan Penggugat tidak menjelaskan kapasitas dan kepentingannya terhadap obyek sengketa Gugatan Para Penggugat ini tidak dapat di komulatifkan/digabungkan dalam satu perkara dan harus di ajukan secara sendiri sendiri (Komulasi Obyektif). Dari kenyataan tersebut Tergugat menyimpulkan gugatan Penggugat ini merupakan penggabungan

Halaman 22 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan sisi lain merupakan Gugatan Wanprestasi, yang dicampur aduk dalam Gugatannya, dimana hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum acara, hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 April 1986 Nomor 1875K/Pdt/1984 yang abstrak hukumnya menyebutkan: "penggabungan gugatan campur aduk, bertentangan dengan tertib beracara, karenanya harus dinyatakan tidak dapat di terima"*.

III. TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL).

A. Bahwa setelah membaca uraian-uraian gugatan ternyata Para Penggugat tidak menjelaskan tentang status obyek sengketa secara jelas dan pasti, apakah obyek yang disengketakan menunjuk pada obyek sebagaimana uraian Posita ke-16 ataukah pada obyek sengketa sebagaimana yang di uraikan dalam Posita ke-18 adanya bidang-bidang tanah yang di uraikan dalam Sertipikat HGB Nomor 00492 seluas 36.350 m² dan SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 m², meskipun Tergugat sendiri memandang Petitum Para Penggugat tidak tegas arahnya.

B. Bahwa disisi lain Tergugat melihat adanya ketidak cermatan dan atau ketidak telitian dari Para Penggugat mengenai hukum acara, hal ini meskipun tidak mengurangi hak jawab dari Tergugat, akan tetapi Tergugat memandang ada ketidak cermatan yang di sengaja oleh Para Penggugat kendatipun setelah mediasi gagal Majelis Hakim pemeriksa perkara telah mengingatkan kepada Para Penggugat tentang apakah ada perubahan/perbaikan atas Gugatan dan ternyata Para Penggugat hanya memberikan Perbaikan halaman dua Gugatan 49/Pdt.G/2022/PN.Kpn terkait perubahan alamat Tergugat tertanggal 22 Juni 2022, artinya ketika ada perubahan, mana yang perlu dijawab oleh Tergugat, apakah gugatan tertanggal 17 Maret 2022 atau Gugatan

Halaman 23 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 22 Juni 2022, yang dalam perubahan tersebut tidak dicantumkan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam gugatan awal. Bahwa Oleh karena itu sudah sepantasnya gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat di terima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon segala alasan-alasan yang telah disampaikan oleh Tergugat pada bagian eksepsi diatas, mutatis mutandis dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pembahasan pokok perkara ini;
2. Bahwa secara tegas Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para PENGUGAT sebagaimana yang disampaikan dalam surat gugatannya tertanggal 17 Maret 2022 dan Perbaikan halaman dua Gugatan 49/Pdt.G/2022/PN.Kpn terkait perubahan alamat Tergugat tertanggal 22 Juni 2022, karena dalil-dalil mana tidak secara tegas dan jelas menguraikan pada pelaksanaan perjanjian manakah perbuatan Tergugat dinyatakan sebagai ingkar janji (wanprestasi) sehingga hal tersebut dapat membuat Tergugat tidak dapat menggunakan hak jawabnya secara kongkrit atas permasalahan yang di ajukan PENGUGAT, terkecuali atas hal-hal yang secara tegas pula telah diakui oleh PENGUGAT dalam gugatannya ;
3. Bahwa dalil posita ke-1,2,3,7 dan 8 mohon untuk di abaikan karena sebab Tergugat yang nyata-nyata membantah adanya perjanjian apalagi secara nyata dalam gugatan Para Penggugat tidak secara tegas pula memberi titel sengketa terhadap bidang-bidang tanah apakah bidang-bidang tanah yang di uraikannya berdasarkan catatan letter C desa ataukah bidang-bidang tanah dalam sertifikat HGB yang telah tercatat keatas nama Tergugat.
Dan oleh sebab itu, apa yang di uraikan oleh Para Penggugat dalam posita ke-1,2,3,7 dan 8 sudah seharusnya pula untuk dinyatakan tidak beralasan dan mohon dikesampingkan.

Halaman 24 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terhadap Posita ke-15 haruslah dikesampingkan karena apa yang di dalilkan oleh Para Penggugat tentang adanya kesepakatan perjanjian jual beli tanah tertanggal 21 Pebruari 2015 antara Mulyo Hadi dengan Tergugat sebagaimana di tuangkan dalam akta pernyataan perjanjian jual beli tanah nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., secara tegas Tergugat membantahnya dan menolak keras karenanya Tergugat pada saat membeli saham PT. Mahameru Property dijamin oleh pemilik saham sebelumnya (MUSTARI sebagai pemegang saham dan Komisaris PT. Mahameru yang notabenenya adalah Orang tua dari almarhum Mulyohadi (suami dari Penggugat I)) sudah tidak ada tanggungan ataupun hutang kepada pihak lain termasuk dalam hal ini Hutang kepada Para Penggugat, sesuai Akta Nomor 3, tanggal 7 Mei 2018, tentang BORGTOCHT (Personal Guarantee), yang dibuat dihadapan PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO, S.H., Notaris di Malang.;
5. Bahwa PT. Mahameru Property didirikan pada tahun 2011 berdasarkan Akta Nomor 1, mengenai Pendirian Perseroan terbatas P.T. Mahameru Property, tertanggal 5 September 2011, yang di buat dihadapan Notaris Vivit Novitasari, S.H., Notaris kota Malang dengan susunan Pengurus PT. Mahameru Property adalah sebagai berikut :
 - a. Direktur : Tuan Insinyur Haji Raden MUDJIONO MOEDJITO
 - b. Komisaris : Nyonya Hajjah Raden Ajeng WIHARTI

Bahwa pada tahun 2016 PT. Mahameru Property telah terjadi penjualan saham dan assetnya dan beralih kepemilikan PT. Mahameru Property, berdasarkan salinan Akta Nomor 163, tanggal 5 Maret 2016, tentang Berita Acara Rapat umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. Mahameru Property", yang dibuat dihadapan Donni Yulian Dwi Siswanto, S.H., M.Kn, Notaris di Malang dengan susunan Pengurus PT. Mahameru Property adalah sebagai berikut :

Halaman 25 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Direktur : Tuan MULYOHADI

b. Komisaris :

- Nyonya WULANDARI (incasu Penggugat I)
- Nyonya ARIN SARI

Hal ini secara nyata bahwa dengan beralihnya Kepemilikan dan pengelolaan PT. Mahameru Property dari Pemilik lama (Tuan Insinyur Haji Raden MUDJIONO MOEDJITO) kepada Mulyohadi dan Nyonya Wulandari (Incasu Penggugat I) dapat disimpulkan bahwa PT. Mahameru Property sudah tidak ada kekurangan pembayaran atau tanggungan kepada Mulyohadi (incasu pewaris dari Para Penggugat).

Oleh karena itu sudah sepatutnya dalil Para Penggugat untuk diTOLAK.

6. Bahwa terhadap dalil posita ke 16, 17 dan 18 mohon untuk dikesampingkan, karena hal tersebut menjadi tidak logis ketika pada tanggal 26 Desember 2016, atas bidang-bidang tanah sebanyak 23 bidang telah dibalik nama atas nama Tergugat melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, artinya jika benar hal tersebut telah dialihkan tanpa adanya kesepakatan dan atau persetujuan Para Penggugat, maka jelasnya tidak akan mungkin terjadi balik nama objek sengketa dimaksud, sementara telah disadari dan dipahami oleh Para Penggugat sendiri pada tahapan-tahapan pembayaran yang didalilkan oleh Para Penggugat sudah tidak dijalankan oleh Tergugat (menurut pengakuan dalil Para Penggugat dalam poin ke-21) ;
7. Bahwa terhadap dalil Posita ke-19, 20, 21, 22, 23 dan 24 mohon untuk dikesampingkan, karena sebagaimana alasan yang telah disampaikan Tergugat diatas juga menjadi persoalan sejak kapan bila benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Para Penggugat kenapa baru sekarang pemenuhan prestasi baru di minta, padahal Almarhum Mulyohadi pernah menjadi Direktur Utama dan Nyonya Wulandari (incasu Penggugat I)

Halaman 26 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



pernah menjabat sebagai Komisaris PT. Mahameru Property pada tahun 2016.

Bahwa pada bulan November tahun 2016 PT. Mahameru Property telah dibeli saham dan assetnya berdasarkan salinan Akta Nomor 406, tanggal 8 November 2016, tentang Berita Acara Rapat umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. Mahameru Property", yang dibuat dihadapan Donni Yulian Dwi Siswanto, S.H., M.Kn, Notaris di Malang dengan susunan Pengurus PT. Mahameru Property adalah sebagai berikut :

- a. Direktur : Tuan AGUS PURNOMO
- b. Komisaris : Tuan MUSTARI (Orang tua Mulyohadi)

Bahwa pada bulan Pebruari tahun 2018 PT. Mahameru Property telah dibeli saham dan assetnya berdasarkan salinan Akta Nomor 91, tanggal 10 Pebruari 2018, tentang Pernyataan Keputusan Rapat umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) tentang jual beli saham, Perubahan Pemegang saham, Perubahan Pengurus dan Penambahan Modal di tempatkan dan disetor "PT. Mahameru Property", yang dibuat dihadapan Dr. I GDE MASTRA, S.H., M.Kn, Notaris di Malang dengan susunan Pengurus PT. Mahameru Property adalah sebagai berikut :

- a. Direktur : Tuan I MADE ARTAWAN
- b. Komisaris : Tuan MUSTARI (Orang Tua Mulyohadi)

Bahwa pada bulan April tahun 2018 PT. Mahameru Property telah dibeli saham dan assetnya berdasarkan salinan Akta Nomor 7, tanggal 13 April 2018, tentang Rapat umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan Terbatas "PT. Mahameru Property", yang dibuat dihadapan PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO, S.H., Notaris di Malang sehingga susunan Pengurus PT. Mahameru Property adalah sebagai berikut :

- a. Direktur : Tuan I MADE ARTAWAN

Halaman 27 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Komisaris : Nyonya LENNY PUDJI INDARWATI

Bahwa pada bulan mei tahun 2018, Mustari dahulu sebagai Komisari PT. Mahameru Property (Orang Tua Mulyohadi) telah membuat BORGTOCHT (Personal Guarantee), berdasarkan salinan Akta Nomor 3, tanggal 7 Mei 2018, yang dibuat dihadapan PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO, S.H., Notaris di Malang. Yang pada pokoknya menerangkan tentang *"Mustari menjamin Pengurus Baru maupun pemegang saham PT Mahameru Property, tidak akan mendapatkan gugatan baik perdata maupun gugatan pidana demikian pula dengan hutang-hutang terhadap pihak ketiga"*.

Dan Mulyohadi dahulu selaku Direktur Utama PT. Mahameru Property, semasa hidupnya telah membuat akte yang isinya pada pokoknya menerangkan *"Jika terjadi Hutang sebelum Peralihan Saham berikut aset-aset yang dimiliki PT. MAHAMERU PROPERTY, merupakan tanggung jawab MULYOHADI pribadi"* salinan Akta Nomor 4, tanggal 13 September 2018, tentang Akta Pernyataan, yang dibuat dihadapan PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO, S.H., Notaris di Malang.

Bahwa dari perubahan kepengurusan tersebut dapat dicermati bahwa Para Penggugat baru menagih Kepada Tergugat pada saat tidak ada keluarga Almarhum Mulyohadi yang berada dalam Kepengurusan PT. Mahameru Property bukan pada saat menjabat menjadi Pengurus PT. Mahameru Property, hal ini menunjukkan adanya kelicikan dari Para Penggugat.

Oleh karena tersebut diatas, mohon Gugatan Para Penggugat untuk DITOLAK.

8. Bahwa oleh karena sejak awal Tergugat telah menolak dan membantah adanya akta Pernyataan perjanjian jual beli tanah nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., maka mengenai uraian posita ke-1 menjadi tidak beralasan lagi untuk ditanggapi dan mohon untuk dikesampingkan;

Halaman 28 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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

9. Bahwa oleh karena Tergugat telah menolak adanya Akta Pernyataan perjanjian jual-beli nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., maka dalil-dalil posita selain dan selebihnya dari gugatan Para Penggugat (posita ke-1,2,3,7 dan 8) mohon untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya, terkecuali terhadap dalil posita ke-25, 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 tentang tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil secara tegas Tergugat menolaknya, karena disamping tuntutan ganti rugi dimaksud, tidak diperhitungkan secara rinci dan pasti berikut timbulnya tuntutan ganti rugi bukan dari akibat adanya Wanprestasi dari Tergugat. Berikut tentang posita ke 32 dan 33 gugatan yang sepatutnya untuk ditolak, karena sudah tidak beralasan lagi bagi Para Penggugat untuk mohon adanya sita jaminan atau conservatoir beslag atas bidang-bidang tanah sebagaimana yang disebutkannya, oleh sebab bidang-bidang tanah dimaksud telah beralih ke Sertifikat HGB Nomor 00492 seluas 36.350 m² dan sertifikat HGB Nomor 00601 seluas 8.806 m², tercatat ke atas nama PT. Mahameru Property, asal Hak dari pemberian berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN Prov Jatim.
- Bahwa tentang tuntutan uang paksa (dwangsom) haruslah ditolak, karena secara hukum bila ada tuntutan tentang adanya kewajiban membayar, maka tidak diperkenankan untuk menetapkan kembali adanya tuntutan uang paksa lagi.

Berdasarkan atas alasan – alasan yang terurai tersebut diatas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat secara keseluruhan ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Halaman 29 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



3. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

Pemair

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Subsider

Atau menjatuhkan putusan lain yang lebih adil dan bijaksana menurut hukum (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa kuasa Para Penggugat selanjutnya dipersidangan mengajukan Replik tanggaldan Kuasa Tergugat telah pula mengajukan Duplik tanggal

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 antara Mulyo Hadi selaku Penjual dan PT Mahameru Property yang diwakili oleh Mudjiono Moedjito selaku Direktur PT. Mahameru Property yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Profil Perusahaan PT Mahameru Property, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Somasi / teguran No 013/ Somasi / KH – IL / IV / 2021 Kepada PT mahameru Property tertanggal 14 April 2021, diberi tanda bukti P-3A ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Somasi II dan terakhir No 016/ SM-II / Independent – Lawyers / IV / 2021 Kepada PT mahameru Property tertanggal 28 April 2021, diberi tanda bukti P-3B ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan PT Mahameru Property tanggal 31 Desember 2015, diberi tanda bukti P-4 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Kartu Tanda Penduduk NIK 3507226202820002 An Sri Wulandari tanggal 31 Juli 2018, diberi tanda bukti P-5 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Kutipan Akta Kelahiran Nomor 2073 / 2004 An Devi Callista Putri Mulyohadi tanggal 26 Nopember 2004, diberi tanda bukti P-6 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Kutipan Akta Kelahiran Nomor 3507-LT-26042019-0099 An Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi tanggal 26 April 2019, diberi tanda bukti P-7 ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Kutipan Akta Kematian Nomor 3507-KM-06012021-0077 An MULJOHADI tanggal 8 Januari 2020, diberi tanda bukti P-8 ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Kartu Tanda Penduduk NIK 3507222703750001 An MULYOHADI tanggal 02 Oktober 2012, diberi tanda bukti P-9 ;
11. Fotokopi dari Fotokopi berlegalisir bermaterai cukup Surat Keterangan dari Desa Sumbersekar No 470/053/35.07.22.2010/2020 yang menerangkan bahwa orang tersebut adalah orang yang sama tertanggal 14 Desember 2020, diberi tanda bukti P-10 ;

Halaman 31 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



12. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Kartu Keluarga No 3507220101080051 An MULYOHADI tanggal 04 September 2018, diberi tanda bukti P-11 ;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Kutipan akta Nikah No 214/39/VIII/2003 An MULYOHADI dengan SRI WULANDARI tanggal 25 Agustus 2003, diberi tanda bukti P-12 ;
14. Fotokopi sesuai dengan Salinan Resmi bermaterai cukup Salinan Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang No. 0649/Pdt.P/2021/PA. Kab. Mlg tanggal 02 Oktober 2012, diberi tanda bukti P-13 ;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Permohonan Hak guna Bangunan, atas tanah negara bekas Hak Yasan (Hak Milik Adat), seluas 36.350 M2, terletak di Desa Sumber Sekar, Kecamatan Dau Kab. Malang atas nama PT Mahameru Property, berkedudukan di Kota Malang no. 785/5-35.07/V/2017 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Timur tertanggal 30 Mei 2017, diberi tanda bukti P-14 ;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Peta Bidang Tanah No 2751/2015 Yang dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 Desember 2015, diberi tanda bukti P-15 ;
17. Fotokopi sesuai asli Akta Nomor 3 tanggal 7 Mei 2018 Notaris Prima Cipta Budi Santoso, diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut Pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

Halaman 32 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Saksi **Nasrullah**

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena saksi mantan karyawan Almarhum P Mulyohadi Waktu masih di PT Mahameru Property sampai dengan pertengahan 2017;
- Bahwa Mulyohadi sudah meninggal dunia;
- Bahwa Mulyohadi meninggalkan 1 (satu) orang isteri dan 2 (dua) anak;
- Bahwa PT Mahameru Property pada saat itu milik pak Mulyohadi selaku direktur utamanya dan komisarisnya adalah Pak Mustari adalah ayah kandung dari Pak Mulyohadi;
- Bahwa saksi bekerja mulai pertengahan 2015 sampai pertengahan 2017;
- Bahwa saksi tidak mengenal I Made Artawan;
- Bahwa saksi kenal dengan Raden Mujiono Mujito, karena adalah Direktur Utama PT Mahameru Property sebelum Pak Mulyohadi;;
- Bahwa Raden Mujiono Mujito menjabat direktu pada tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak mengetahui akta-akta yang ditunjukkan dipersidangan;
- Bahwa saksi tahu jual beli antara Mulyohadi dengan Mujiono, karena saksi disuruh ambil berkas akta perjanjian jual beli tanah oleh pak Mulyohadi ambil berkas di Pak Mustari "Nasrul kamu ambil dokumen ke bapak Mustari dokumen jual beli tanah antara saya dengan Pak Mujiono" namun mengenai isinya apa saya tidak tahu pasti;
- Bahwa yang saksi tahu objeknya adalah di dau;
- Bahwa saksi pernah diajak meliat objek pada waktu itu masih tanah kosong;
- Bahwa saksi terakhir ke objek pada tahun 2017;

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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 Tanah itu awal yang menjual adalah Pak Mulyohadi terus dibeli sama Pak Mujito kemudian dikarenakan Pembayaran pelunasan tidak ada sama sekali dan pak Mujito meninggal maka tanah tersebut dibeli Kembali oleh Pak Mulyohadi, Pada waktu itu Pak Mujito DP hanya Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dari nilai keseluruhan Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah);
- Bahwa sisa pembayarannya belum dibayar;
- Bahwa yang menguasai objek saat ini saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahunya jual beli dari Mulyohadi;

b. Saksi **Duwi Erfina Ningsih**

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena saksi mantan karyawan Almarhum P Mulyohadi Waktu masih dirumah Mulyohadi;
- Bahwa saksi bekerja sebagai pencatat seluruh keuangan pribadi dari Mulyohadi;
- Bahwa Mulyohadi memiliki beberapa yaitu salah satunya usaha property, showroom jual beli bunga dan jual beli hewan;
- Bahwa yang saksi tahu hanya Bapak Mulyohadi ini pada tahun 2015 sudah tidak bergerak di bidang property makanya lahan dijual dan dibeli oleh PT Mahameru ini;
- Bahwa Pada saat penjualan tanah tersebut beliau masih belum menjadi direktur utama pada PT Mahameru Property ini kemudian dikarenakan tidak ada pembayaran Kembali dari hasil penjualan tanah tersebut akhirnya PT Mahameru Property ini diambil alih kembali pada tahun 2016;
- Bahwa PT Mahameru sebelumnya punya Mujiono Mujito;
- Bahwa Uang penjualan yang sudah masuk masih baru Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) pada tahun 2015;

Halaman 34 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk uangnya saksi tidak tahu berwujud apa setahu saksi hanya dikasih kuitansi untuk dicatat saja pada pembukuan dan pada kuitansi tersebut ada tanda tangan pak Mujono Mujito dengan Pak Mulyohadi itu saja yang saksi tahu;
- Bahwa pada waktu itu Wulandari menjabat sebagai Komisaris pada waktu itu;
- Bahwa Bunyi yang tertera pada kuitansi tersebut adalah pembelian lahan senilai berapa untuk luas tanahnya berapa di daerah Sumbersekar;
- Bahwa Sampai saksi resign tahun 2018 masih dikuasai oleh Pak Mulyohadi;
- Bahwa saksi mengetahui transaksi antara MULYOHADI dan PT MAHAMERU dimana terjadi pembayaran 4 (empat) kali sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jadi total sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tahun 2015;
- Bahwa dari PT Mahameru tidak ada pembayaran Kembali selain pencatatan saya yang pembayaran uang masuk sebanyak 4 (empat) kali sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jadi total sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Bahwa pada saat pencatatn transaksi tersebut PT Mahameru dipimpin oleh Bapak Mujiono Mujito sebagai Direktur Utamanya dan transaksi tersebut notanya untuk pembelian tanah di Sumbersekar dengan luas tanah saya tidak tahu dengan nilai total sebesar Rp.12.600.000.000,- (dua belas milyar enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Mahameru Property No 1 Akta Tanggal 5 September 2011 Yang dikeluarkan oleh Notaris – Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) VIVIT NOVITASARI, S.H., diberi tanda bukti T-1 ;

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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

2. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Pengesahan Badan Hukum PT. Mahameru Property yang diterbitkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-47755.AH.01.01. Tahun 2011 pada tanggal 30 September 2011, diberi tanda bukti T-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas “ PT. Mahameru” yang diterbitkan oleh DONNI YULIAN DWI SISWANTO, S.H., M.Kn. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Malang No. 163 tanggal 05 Maret 2016, diberi tanda bukti T-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Mahameru Property Yang diterbitkan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum di Jakarta No AHU-AH.01.03-0033561 tanggal 22 Maret 2016, diberi tanda bukti T-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas “ PT. Mahameru” yang diterbitkan oleh DONNI YULIAN DWI SISWANTO, S.H., M.Kn. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Malang No. 406 tanggal 08 Novembert 2016, diberi tanda bukti T-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Mahameru Property Yang diterbitkan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum di Jakarta No AHU-AH.01.03-0097246 tanggal 09 November 2016, diberi tanda bukti T-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Tentang Jual Beli Saham, Perubahan Pemegang Saham, Perubahan Pengurus dan Penambahan Modal Ditempatkan Dan Disetor “PT. Mahameru Property”

Halaman 36 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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 diterbitkan oleh Notaris Dr. I Gde Mastra, S.H, M.M. M.Kn. Nomor 91
Tanggal 10 Pebruari 2018, diberi tanda bukti T-7 ;

8. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT Mahameru Property Yang diterbitkan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum di Jakarta No AHU-AH.01.03-0103104 tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti T-8 ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Mahameru Property Yang diterbitkan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum di Jakarta No AHU-AH.01.03-0103105 tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti T-9 ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Salinan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Mahameru Property yang diterbitkan oleh Notaris Prima Cipta Budi Santoso, S.H., No 7 Tanggal 19 April 2018 diberi tanda bukti T-10 ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Mahameru Property Yang diterbitkan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum di Jakarta No AHU-AH.01.03-0155377 tanggal 19 April 2018, diberi tanda bukti T-11 ;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Salinan BORTOCHT (Personal Guarantee) yang diterbitkan oleh Notaris Prima Cipta Budi Santoso, S.H., No 3 Tanggal 07 Mei 2018 diberi tanda bukti T-12 ;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya bermaterai cukup Salinan Akta Pernyataan yang diterbitkan oleh Notaris Prima Cipta Budi Santoso, S.H., No 4 Tanggal 13 September 2018 diberi tanda bukti T-13 ;

Halaman 37 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak ada mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Tergugat telah wanprestasi atas Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi dimana salah satu eksepsinya mengenai kompetensi bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang mengadili, terkait kompetensi ini Majelis Hakim telah memutuskan dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn, tanggal 3 Agustus 2022 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam Jawaban dari Kuasa Tergugat mengajukan eksepsi, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara yang pada pokoknya eksepsi dari Kuasa Tergugat tersebut yang pada pokoknya yaitu:

1. Bahwa penggabungan dua gugatan yang seharusnya berdiri sendiri, dimana pada pokoknya Tergugat menyatakan bahwa dengan berdasarkan pada *Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 April 1986 Nomor 1875K/Pdt/1984 yang abstrak hukumnya menyebutkan: "penggabungan gugatan campur aduk, bertentangan dengan tertib beracara, karenanya harus dinyatakan tidak dapat di terima"*. Tergugat menyimpulkan gugatan Para Penggugat ini merupakan penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan sisi lain merupakan Gugatan Wanprestasi;
2. Bahwa gugatan para penggugat yang tidak jelas (obscur libel), yang pada pokoknya Para Penggugat tidak menjelaskan tentang objek sengketa serta adanya perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat tersebut di atas, serta berdasarkan Replik dari Kuasa Penggugat di atas, maka Majelis Hakim akan menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 136 HIR atau Pasal 162 RBg menyatakan bahwa "tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok", dari ketentuan Pasal 136 HIR atau Pasal 162 RBg tersebut maka, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai ketidakwenangan mengadili baik ketidakwenangan mengadili secara

Halaman 39 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



absolut maupun secara relatif harus diputus sebelum memeriksa gugatan pokok sehingga harus di putus dengan putusan sela, sedangkan untuk selain mengenai kewenangan mengadili baik absolut maupun relatif maka harus di putus bersama-sama dengan gugatan pokok dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang penggabungan dua gugatan yang seharusnya berdiri sendiri, dimana pada pokoknya Tergugat menyatakan bahwa berdasarkan pada *Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 April 1986 Nomor 1875K/Pdt/1984 yang abstrak hukumnya menyebutkan: "penggabungan gugatan campur aduk, bertentangan dengan tertib beracara, karenanya harus dinyatakan tidak dapat di terima"*. Tergugat menyimpulkan gugatan Para Penggugat ini merupakan penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan sisi lain merupakan Gugatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpandangan setelah mencermati surat gugata Para Penggugat baik dari judul gugatan hingga dengan petitum yang diajukan adalah mengenai wanprestasi adapun yang dipermasalahkan adalah pelaksanaan kesepakatan sebagaimana Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 antara Mulyo Hadi dengan Tergugat, dengan demikian eksepsi ini tidak beralasn hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat sebagaimana tersebut di atas, yang menyatakan bahwasanya Gugatan Penggugat kabur (*Obscuure Libel*), oleh karena tidak menjelaskan objek sengketa serta adanya perubahan gugatan, maka Majelis Hakim akan memberikan pendapatnya sebagaimana aspek-aspek sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Obscuur Libel* adalah mengenai suatu surat gugatan bahwasanya surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau disebut juga formulasi dalam penyusunan gugatan Penggugat tidak jelas, karena untuk suatu gugatan

Halaman 40 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



dianggap telah memenuhi syarat formil, maka dalil-dalil dalam suatu gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan yang ada di dalam Pasal 118 Ayat (1) HIR atau Pasal 142 RBg, Pasal 120 HIR dan Pasal 121 HIR atau Pasal 145 RBg, tidak terdapat penegasan untuk merumuskan gugatan secara jelas dan terang, akan tetapi dalam praktek peradilan demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) di pengadilan merujuk pada Pasal 8 Rv dimana pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), sehingga dalam kebiasaan praktik peradilan muncul adanya eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) atau eksepsi mengenai gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dapat dinyatakan tidak jelas atau mengandung *Obscuur Libel* (kabur) apabila:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, bisa juga dasar hukumnya sudah jelas, akan tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*) dari gugatan tersebut, sehingga dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa atau kekaburan dari obyek sengketa sering terjadi terlebih lagi mengenai obyek sengketa tanah terdapat beberapa aspek-aspek yang dapat menimbulkan kaburnya suatu obyek gugatan mengenai tanah, antara lain tidak disebutnya batas batas objek sengketa dengan jelas dan benar, luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutnya letak atau posisi tanah yang menjadi objek gugatan dan atau tidak samanya batas-batas tanah obyek sengketa dan luas tanah obyek sengketa dengan yang dikuasai oleh Tergugat;

Halaman 41 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Petitum gugatan tidak jelas dan atau Petitum tidak rinci, dimana untuk memahami hal ini, dapat diperhatikan pertimbangan hukum sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 582 K/Sip/1973, yang menyatakan bahwasanya sebagaimana termuat dalam petitum surat gugatan Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menetapkan hak Penggugat atas tanah sengketa dan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut namun sebaliknya, hak apa yang dituntut Penggugat tidak jelas, apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa dan begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan Tergugat sehingga gugatan yang demikian tersebut sebagai gugatan yang tidak jelas;
- d. Adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis hakim bahwa adanya perubahan gugatan hanyalah mengenai perbaikan alamat dari Tergugat saja dan tidak ada perubahan posita dan petitum dari gugatan, sehingga hal ini bukanlah suatu hal yang prinsip karena selama proses persidangan, Tergugat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya selalu hadir dipersidangan dan selalu dapat memberikan jawaban sehingga dapat disimpulkan bahwa segala surat menyurat terkait perkara *a quo* telah diterima oleh Tergugat, selanjutnya mengenai gugatan tidak jelas (*obscuur libel*), terkait objek sengketa hal ini telah memasuki pokok perkara sehingga terhadap eksepsi Tergugat ini haruslah dikesampingkan dan ditolak, dengan demikian eksepsi Tergugat ditolak keseluruhan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 42 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

1. Bahwa Mulyo Hadi telah meninggal dunia pada tanggal 28 November 2020;
2. Bahwa Mulyo Hadi mempunyai telah menikah dengan Sri Wulandari (Penggugat I) dan mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu Devi Callista Putri Mulyohadi dan Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi;
3. Bahwa ahli waris dari Mulyo Hadi adalah :
 - a. Mustari Bin Kasimin (Ayah kandung Mulyohadi)
 - b. Sri Wulandari (isteri)
 - c. Devi Calislista Putri (anak kandung)
 - d. Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi (anak kandung)
4. Bahwa PT Mahameru Property didirikan berdasarkan akta Nomor 1 tertanggal 5 September 2011 dibuat dihadapan Notaris Vivit Novita Sari, S.H. dengan susunan Direktur Mudjiono Moedjito, Komisaris Raden Ajeng Wihari;
5. Bahwa saat ini PT Mahameru Property direkturnya I Made Artawan, Komisari Lenny Pudji Indarwati, sebagaimana Akta Nomor 7 tanggal 13 April 2018, dibuat oleh Notaris Prima Cipta Budi Santoso;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai belum dipenuhinya pembayaran jual beli sebagaimana Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 antara Mulyo Hadi dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 antara Mulyo Hadi dengan Tergugat, tersebut merupakan suatu kesepakatan / perjanjian diantara

Halaman 43 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulyo Hadi dan Tergugat dan apakah perjanjian tersebut juga mengikat terhadap Para Penggugat, serta apakah Tergugat telah wanprestasi / inkar janji atas kesepakatan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR (Herzien Inlandsch Reglement) jo Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-1 berupa Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., M.Kn. dimana dalam akta tersebut Mulyo Hadi telah mendapat persetujuan untuk melakukan tindakan hukum dari Sri Wulandari (Penggugat I) selaku isteri dari Mulyo Hadi melakukan jual beli dengan PT Mahameru Property yang dalam hal ini diwakili oleh Mudjiono Moedjito selaku Direktur Utama;

Menimbang, bahwa adapun yang disepakati dalam bukti P-1 tersebut jual beli tanah seluas 42.291 m² (empat puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh satu persegi) dengan harga per meter sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah), sehingga total keseluruhan adalah Rp12.687.300,00 (dua belas miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

- a. Pembayaran pertama / Down Payment (DP) sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- b. Pembayaran Kedua sejumlah Rp2.700.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2015;
- c. pembayaran Ketiga sejumlah R.2.700.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Februari 2016;
- d. Pembayaran Keempat sejumlah Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2016;

Halaman 44 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



e. Pelunasan pembayaran sejumlah Rp2.987.300.000,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dibayar pada tanggal 22 Februari 2017;

Menimbang, bahwa pembayaran pertama telah dibayarkan oleh Tergugat, sedangkan sisa pembayaran selanjutnya belum dibayarkan oleh Tergugat yaitu sejumlah Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa tanah seluas 42.291 m² (empat puluh dua ribu dua ratus Sembilan puluh satu persegi) terdiri dari :

- 1) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 1.180 m² terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/72/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 2) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 419, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 1.125 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/71/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 3) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas \pm 610 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/70/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;



- 4) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567 jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas \pm 11.380 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/69/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 5) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 179 jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 1.550 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/62/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 6) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 377, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas \pm 1.200 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/68/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat Oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 7) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 377, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas \pm 1.200 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/66/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 8) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 377, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas \pm 1.200 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

594.1/67/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

9) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 377, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas $\pm 1.102 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/64/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

10) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.125 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/63/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

11) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 179, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.550 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/62/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

12) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 179, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas $\pm 1.620 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/61/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

13) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 419, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas $\pm 854 \text{ m}^2$, terletak di Desa Sumbersekar,

Halaman 47 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/60/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

14) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 419, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 854 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/59/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

15) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas \pm 615 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/58/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

16) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas \pm 610 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/57/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

17) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 275, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 2.691 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/56/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;

Halaman 48 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



- 18) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 1175, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 4480 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/55/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 19) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 567, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 101, Kelas D-III, Luas \pm 620 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/54/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 20) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 1.120 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/53/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 21) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 1.125 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 594.1/52/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Sumbersekar;
- 22) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 41, jenis Tanah Yasan, Persil Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 1.130 m², terletak di Desa Sumbersekar, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor:



594.1/51/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh
Kepala Desa Sumbersekar;

23) Letter C Desa dengan Buku huruf C nomor 279, jenis Tanah Yasan, Persil
Nomor 103, Kelas D-III, Luas \pm 3.350 m², terletak di Desa Sumbersekar,
Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tertulis atas nama Mulyo Hadi
berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor:
594.1/73/421.633.001/II/2015, tanggal 03 Pebruari 2015 yang dibuat oleh
Kepala Desa Sumbersekar;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini kuasa Tergugat membantahnya,
dikarenakan Tergugat saat membeli saham PT. Mahameru Property dijamin
oleh pemilik saham sebelumnya (Mustari) sudah tidak ada tanggungan ataupun
hutang kepada pihak lain termasuk hutang kepada Para Penggugat
sebagaimana Akta Nomor 3 tanggal 7 Mei 2018 tentang Borgtocht (personal
guarantee) yang dibuat dihadapan Notaris Prima Cipta Budi Santoso, S.H. (bukti
T-12);

Menimbang, bahwa dengan adanya bantahan tersebut, maka terhadap
hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Akta
Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 yang
dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., M.Kn
adalah suatu perjanjian yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang
Hukum Perdata "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu
orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" syarat
sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata yang mengemukakan empat syarat yaitu :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Halaman 50 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan para subjek yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena berkaitan dengan objek dalam perjanjian. Terhadap hal ini apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut batal. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum;

Menimbang bahwa perjanjian itu sendiri dikategorikan sebagai akta, terdapat 2 (dua) jenis akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, dimana berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya" dimana akta otentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa yang dimaksud akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum, dengan demikian akta di bawah tangan hanyalah surat yang melibatkan para pihak yang terlibat didalam akta tersebut tanpa membawa pejabat umum yang berwenang untuk itu;

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 dimana dala akta tersebut pihak nya yaitu Mulyo Hadi sebagai penjual dan Mudjiono Moedjito telah bersepakat untuk melakukan

Halaman 51 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli terhadap tanah seluas 42.291 m² (empat puluh dua ribu dua ratus Sembilan puluh satu persegi) milik Mulyo Hadi dengan harga Rp12.687.300,00 (dua belas miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), dimana dalam akta tersebut dinyatakan bahwa Mulyo Hadi telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu Penggugat I, sedangkan Mudjiono Moedjito bertindak sebagai pembeli dalam kapasitas sebagai direktur utama PT. Mahameru Property sebagaimana dalam anggaran dasar termuat dalam akta tanggal 5 September 2011 Nomor 1 dibuat dihadapan Vivit Novitasari, S.H. Notaris di Kota Malang, sehingga dalam hal ini unsur subjektif dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai unsur objektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga telah terpenuhi dimana objeknya atas jual beli tersebut adalah tanah yang terdiri dari 23 (dua puluh tiga) Letter C milik Mulyo Hadi seluas 42.291 m² (empat puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh satu persegi) dengan tujuan Mulyo Hadi menjual tanah dan Mudjiono Moedjito membayar sejumlah uang untuk mendapatkan tanah tersebut sehingga unsur objektif ini dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 sebagaimana bukti P-1 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 sebagaimana bukti P-1 merupakan akta otentik, bahwa sebagaimana dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Halaman 52 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



Yang berwenang membuat akta otentik adalah pejabat yang berwenang untuk yang mana salah satunya adalah Notaris yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat oleh Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., M.Kn. sebagaimana bukti P-1 adalah merupakan akta otentik yang dalam pembuktian perkara perdata harus dilihat apa adanya sebagai alat bukti yang sempurna yang tidak membutuhkan alat bukti lain dalam menentukan kesempurnaan dalam akta otentik, sebab menurut hukum suatu akta otentik telah memenuhi batas minimum pembuktian atau standar pembuktian (*preponderance of evidence*) perkara perdata ;

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat oleh Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., M.Kn. sebagaimana bukti P-1 dan bukti P-1 tersebut merupakan akta otentik maka petitum angka 2 dari gugatan penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan apakah dalam Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat oleh Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., M.Kn. sebagaimana bukti P-1 tersebut apakah perjanjian tersebut mengikat Tergugat (PT Mahameru Property) mengingat Direktur pada saat ini adalah I Made Artawan bukan lagi Mudjiono Moedjito, maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut,

Halaman 53 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana pada saat Akta Pernyataan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat oleh Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos, S.H., M.Kn. (bukti P-1) dibuat Direktur dari PT Mahameru Property adalah Mudjiono Moedjito sebagaimana anggaran dasar akta Nomor 1 tanggal 5 September 2011 dibuat dihadapan Notaris Vivit Novitasari, S.H. sedangkan perjanjian jual beli tersebut dibuat pada tanggal 21 Februari 2015, sehingga masih termasuk dalam rentang waktu dimana Mudjiono Moedjito sebagai Direktur PT Mahameru Property;

Menimbang, bahwa pada saat ini PT Mahameru Property Direkturnya adalah I Made Artawan sebagaimana Akta Nomor 91 tanggal 20 Februari 2018 (bukti T-7) dimana selanjutnya sebagaimana bukti T-10 Akta Nomor 7 tanggal 13 April 2018 dimana I Made Artawan sebagai Direktur membeli saham komisaris yaitu Mustari serta sehingga I Made Artawan selaku Direktur juga sebagai pemilik saham mayoritas dari PT Mahameru Property dan selanjutnya bukti T-12 tentang Borgtocht dimana Mustari yang telah menjual saham PT Mahameru Property kepada I Made Artawan menyatakan dalam akta tersebut sudah tidak ada hutang terhadap pihak ketiga, maka dengan adanya bukti T-12 tersebut maka Tergugat memungkirkan jual beli yang terjadi sebagaimana bukti P-1;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, dimana Tergugat berpegang pada akta Borgtoch (personal guarantee) bukti T-12 tersebut, maka perlu diuraikan apa yang dimaksud dengan borgtoch tersebut, dimana kata borghtoch dikenal dengan penanggungan sebagaimana dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : "Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.";

Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian penanggungan ditinjau dari sifatnya jaminan penanggungan tergolong pada jaminan yang bersifat perorangan, yaitu adanya orang pihak ketiga (badan hukum) yang menjamin memenuhi perutangan manakala debitur wanprestasi. Pada jaminan yang bersifat perorangan demikian, pemenuhan prestasi hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu, yaitu si debitur atau penanggungnya;

Menimbang, bahwa memperhatikan konstruksi dari Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut maka dalam hal ini adanya pihak ketiga yang demi kepentingan kreditur mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan dari debitur itu, sehingga dalam hal ini terdapat 3 (tiga) pihak dalam perjanjian yaitu kreditur, penanggung dan debitur, sehingga disini pihak ketiga (penanggung) tersebut yang menjamin memenuhi perutangan manakala debitur wanprestasi;

Menimbang, bahwa Dalam praktik, terdapat dua model Akta Personal Guarantee, yakni: 1) dalam sebuah / satu buah akta yang berisi dua unsur, yakni Perjanjian Hutang-Piutang serta kesepakatan pemberian Personal Guarantee; atau 2) model terpisah, yakni sebuah Akta Hutang-Piutang serta perjanjian turunannya (asesoir) berupa Akta Personal Guarantee. Sehingga dengan demikian bukti T-12 tidak mengacu kepada salah satu bentuk dari kedua akta personal guarantee dimana bukti T-12 hanya menyebutkan "Borgtocht (personal guarantee) tanpa ada dan tidak ada menyatakan sebagai perjanjian turunan dari perjanjian pokoknya, disamping itu pula penanggungan ini hanya bisa dilakukan terhadap hutang piutang saja yang dilakukan oleh pihak ketiga sebagai penjamin pelunasan hutang dan bukan sebagai penjamin untuk menyatakan suatu keadaan hukum sehingga dengan demikian bukti T-12 ini haruslah dikesampingkan karena tidak sesuai dengan bentuk pokok penanggungan sebagaimana Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Halaman 55 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa apakah perjanjian jual beli sebagaimana bukti P-1 tersebut mengikat kepada Tergugat? Terhadap hal ini dapat dilihat apakah pada saat perjanjian jual beli tersebut dilakukan apakah PT Mahameru Property sudah berstatus badan hukum atau tidak, berkaitan dengan hal tersebut maka dapat dilihat dari kapan terjadinya perjanjian dan kapan PT Mahameru Property (Tergugat) berstatus badan hukum;

Menimbang, bahwa PT Mahameru Property sebagaimana bukti T-1 yang merupakan akta pendirian PT Mahameru Property akta nomor 1 tanggal 5 Desember 2011 dengan Direktur Mudjiono Moedjito dan mengenai status badan hukum dari suatu perseroan sebagaimana Pasal 7 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, bahwa Perseroan memperoleh status badan hukum setelah didaftarkan kepada Menteri dan mendapatkan bukti pendaftaran. Berkaitan dengan hal tersebut sebagaimana bukti T-2 berupa surat keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-47755.AH.01.01. Tahun 2011 telah mengesahkan badan hukum PT Mahameru Property tanggal 30 September 2011;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti T-2 tersebut maka perbuatan hukum jual beli sebagaimana bukti P-1 tersebut dilakukan PT Mahameru Property dan sudah berstatus badan hukum, maka sehingga dalam hal ini direksi tidak bertanggung jawab secara pribadi atas segala perbuatan hukum yang dilakukan atas nama Perseroan (PT Mahameru Property), terhadap tanggung jawab perseroan yang sudah berstatus badan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan direksi ini sebagaimana Putusan MA No. 268 K/Sip/1980, Putusan MA No. 597 K/Sip/1983 yang inti dalam putusannya menganut prinsip bahwa perbuatan hukum direksi atas nama Perseroan yang sudah berbadan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, menjadi tanggung jawab Perseroan sebagai badan hukum dan bukan tanggung jawab direksi secara pribadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka perjanjian jual beli sebagaimana bukti P-1 tersebut menjadi tanggung jawab direksi, sehingga pertanggungjawaban dari pelaksanaan isi dari perjanjian bukti P-1 tersebut dapat dimintakan kepada Tergugat, (PT Mahameru Property) dengan kata lain bukti P-1 tersebut mengikat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah perjanjian sebagaimana bukti P-1 tersebut mengikat terhadap ahli waris, hal ini dikarenakan dalam perkara *a quo* salah satu pihak dalam perjanjian telah meninggal dunia yang mana dalam perkara *a quo* adalah Mulyo Hadi (bukti P-8 kutipan akta kematian Mulyo Hadi) selaku penjual, terhadap hal ini ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris (Pasal 833 dan Pasal 1100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-12 (kutipan Akta Nikah) bahwa Mulyo Hadi telah menikah dengan Sri Wulandari (Penggugat I) pada tanggal 24 Agustus 2003, serta berdasarkan bukti P-11 berupa kartu keluarga Muljohadi dimana dalam kartu keluarga tersebut Muljohadi sebagai Kepala Keluarga, Sri Wulandari (Penggugat I) adalah isteri, serta Devi Calislista Putri (Penggugat II) dan Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi (Penggugat III) adalah anak-anak dari Muljohadi dan Sri Wulandari terhadap kartu keluarga ini terdapat kesalahan penulisan yaitu Muljohadi akan tetapi terhadap hal ini sebagaimana bukti P-10 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sumber Mekar telah menerangkan bahwa Muljohadi sebagaimana tertulis dalam Kartu Keluarga bukti P-11 dan Mulyo Hadi sebagaimana tertulis dalam Kartu Tanda Penduduk sebagaimana bukti P-12 adalah 1 (satu) orang yang sama; dan selanjutnya mengenai serta Devi Calislista Putri (Penggugat II) dan Wirajaya Arya Satya

Halaman 57 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putra Mulyohadi (Penggugat III) sebagaimana bukti P-6 dan bukti P-7 tidak terbantahkan mereka berdua adalah anak dari Mulyo Hadi dan Sri Wulandari (Penggugat I)

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti P-13 berupa Salinan Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor 0649/Pdt.P/2021/PA.Kab.Mlg tanggal 26 April 2021 dalam amarnya telah menetapkan ahli waris dari Mulyo Hadi adalah

1. Mustari Bin Kasimin (Ayah kandung Mulyohadi)
2. Sri Wulandari (isteri)
3. Devi Calislista Putri (anak kandung)
4. Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi (anak kandung)

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka tidak terbantahkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Mulyo Hadi, sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 833 dan Pasal 1100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka perjanjian sebagaimana bukti P-1 tersebut secara otomatis mengikat terhadap ahli waris Mulyo Hadi sebagai penjual yang dalam hal ini adalah Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa bukti P-1 yang berupa perjanjian jual beli tersebut adalah sah, serta perjanjian tersebut mengikat terhadap Tergugat selaku pembeli dan Para Penggugat selaku ahli waris Mulyo Hadi selaku penjual, maka selanjutnya sebagaimana pokok dari gugatan apakah Tergugat dalam hal ini telah melakukan wanprestasi atas perjanjian tersebut?;

Menimbang, bahwa objek dari perjanjian adalah prestasi, dimana prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Menurut ketentuan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga kemungkinan wujud prestasi, yaitu (a) memberikan sesuatu, (b) berbuat

Halaman 58 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu, (c) tidak berbuat sesuatu. Pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan suatu kekuasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditur, misalnya dalam jual-beli, sewa-menyewa, hibah, sedangkan pengertian “berbuat sesuatu”, debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya melakukan perbuatan berupa membangun gedung. Dan pengertian “tidak berbuat sesuatu”, debitur tidak melakukan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya debitur tidak boleh melakukan aktivitas berjualan selama perikatan berlangsung, jika perbuatan debitur berlawanan maka ia bertanggung jawab karena telah melanggar ketentuan;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo sebagaimana bukti P-1 telah disepakati bahwa penjual (Mulyo Hadi) menjual tanahnya yang terdiri dari 23 (dua puluh tiga) Letter C milik Mulyo Hadi seluas 42.291 m² (empat puluh dua ribu dua ratus Sembilan puluh satu persegi) dengan harga sejumlah Rp12.687.300,00 (dua belas miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) sehingga dalam hal ini Mulyo Hadi harus menyerahkan tanahnya tersebut kepada Tergugat dan Tergugat diwajibkan untuk membayar uang atas pembelian tanah tersebut, sebagaimana dalam bukti P-1 tersebut telah dinyatakan bahwa pembayaran dilakukan dengan cara :

- a. Pembayaran pertama / Down Payment (DP) sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- b. Pembayaran Kedua sejumlah Rp2.700.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2015;
- c. pembayaran Ketiga sejumlah Rp2.700.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Februari 2016;
- d. Pembayaran Keempat sejumlah Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2016;

Halaman 59 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



e. Pelunasan pembayaran sejumlah Rp2.987.300.000,00 (dua miliar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dibayar pada tanggal 22 Februari 2016;

Menimbang, bahwa atas perjanjian tersebut telah dilakukan pembayaran pertama / Down Payment (DP) sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) (poin a), oleh Mudjiono Moedjito (Direktur PT Mahameru Property pada saat itu), sedangkan untuk pembayaran-pembayaran selanjutnya tidak pernah dilakukan hingga terlewati batas pelunasan pada tanggal 22 Februari 2016 sehingga dalam hal ini Tergugat belum melakukan pembayaran sebagaimana poin b sampai dengan poin e yang total keseluruhannya adalah sejumlah Rp10.687.300.000,- (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan belum dibayar lunasnya pembelian tanah tersebut maka sebagaimana Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Para Penggugat telah melakukan peringatan sebagaimana bukti P-3A dan bukti P-3B, yang mana atas peringatan tersebut dan pelaksanaan dari perjanjian sebagaimana bukti P-1 tidak terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan, sedangkan sebagaimana fakta yang ditemukan pada saat pemeriksaan setempat bahwa tanah seluas 42.291 m² (empat puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh satu persegi) tersebut telah dikuasai oleh Tergugat sehingga dalam hal ini Tergugat harus melunasi kewajiban sisa pembayaran sejumlah Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari Mulyo Hadi;

Menimbang, bahwa dengan belum dibayarkan sisa sejumlah Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari Mulyo Hadi, sedangkan objek sudah dikuasai oleh Tergugat maka dalam hal ini Tergugat



telah melakukan wanprestasi, dengan demikian petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 3 maka petitum angka 4 harus dikabulkan pula sehingga Tergugat harus membayar kewajibannya kepada Para Penggugat sebesar Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan Tergugat telah dinyatakan wanprestasi maka sebagaimana petitum angka 5 dimana Para Penggugat meminta pembayaran bunga, terhadap hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sama pada pokoknya mensyaratkan Debitur yang wanprestasi wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga, selanjutnya dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menyatakan Penggantian biaya, kerugian, atau bunga oleh debitur harus dibuktikan dengan adanya kelalaian seorang debitur dalam hal ini mengenai keterlambatan pembayaran, seorang debitur barulah menjadi wajib untuk membayarkan sebuah ganti biaya, rugi, dan bunga apabila dirinya telah dinyatakan lalai, sehingga dengan telah dinyatakannya Tergugat wanprestasi dengan dikabulkannya petitum angka 3 maka ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini dapat diterapkan terhadap Tergugat, akan tetapi sebagaimana Yurisprudensi Nomor: 063K/PDT/1987 yaitu bunga sebesar 6% (enam persen) setahun sehingga Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) X 6% (enam persen) = Rp641.238.000,00 (enam ratus empat puluh satu juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), maka bunga yang harus dibayar oleh Tergugat karena wanprestasinya adalah Rp641.238.000,00 (enam ratus empat puluh satu juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), dengan demikian petitum ini dikabulkan sebagian;

Halaman 61 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 tentang Tergugat harus membayar ganti kerugian immaterial sebesar RP20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) maka atas hal ini haruslah ditolak karena tidak dapat dibuktikan serta diperinci oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 mengenai uang paksa (dwansom), sebagaimana dalam Pasal 606a Rv, *dwansom* tidak boleh dijatuhkan dalam putusan Hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang, karena putusan perkara *a quo* sebagaimana petitum angka 4 menghukum Tergugat untuk membayarkan sejumlah uang maka sejalan dengan Pasal 606a Rv tersebut petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai sita jaminan petitum angka 8 dinyatakan sah dan berharga dikarenakan selama proses persidangan tidak ada diajukan permohonan sita jaminan secara tersendiri maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum poin 10 agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, dikarenakan bahwa penggunaan lembaga *uitvoerbaar bij voorraad* itu harus dilakukan secara berhati-hati mengingat konsekuensi hukumnya, sebagaimana pertimbangan Mahkamah Agung RI dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 9 K/Sip/1972, tanggal 9 Agustus 1972, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 588 K/Sip/1975, tanggal 13 Juli 1976 dan juga putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 104 K/Sip/1971, tanggal 3 Desember 1974 serta merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Surat Edaran MA Nomor: 03 tahun 1971, Surat Edaran MA Nomor: 06 tahun 1975, Surat Edaran MA Nomor: 03 tahun 1978, tentang *Uitvoerbaar Bij Voorraad*. Dalam Instruksi tersebut di atas pada pokoknya berisi:

- a. Jangan secara mudah menjatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Dalam hal ada sita conservatoir, maka pelaksanaan dari eksekusi (uitvoerbaar bij voorraad) hanya dilakukan jika harga barang yang disita tidak mencukupi;
- c. Jika dibayangkan (dapat), kalau dieksekusi bij voorraad itu dilaksanakan akan menimbulkan kerugian pada yang kalah, yang sukar diperbaiki, maka kepada yang menang supaya diminta, uang jaminan yang setimpal, serta tidak alasan yang cukup dan mendesak untuk dilaksanakan putusannya ini terlebih dahulu dengan berdasarkan pertimbangan tersebut diatas terhadap petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1234, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1820, Pasal 1868, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 163 HIR, Pasal 7 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;

Halaman 63 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sah Akta Pernyataan Jual Beli Tanah Nomor 12 tanggal 21 Februari 2015 antara Mulyo Hadi dan PT. Mahameru Property (Tergugat) yang dibuat oleh Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn.;
3. Menyatakan Tergugat (PT. Mahameru Property) telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada almarhum Mulyo Hadi;
4. Menghukum Tergugat (PT. Mahameru Property) untuk membayar kewajiban pokok untuk melunasi pembayaran tanah kepada Para Penggugat sejumlah Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat (PT. Mahameru Property) untuk membayar kewajiban bunga kepada Para Penggugat sejumlah Rp641.238.000,00 (enam ratus empat puluh satu juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.634.000,00 (dua juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Kamis tanggal 8 September 2022, oleh kami, I Putu Gede Astawa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Faridh Zuhri, S.H., M.Hum. dan Nanang Dwi Kristanto, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn tanggal 17 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 14 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, di bantu oleh Rizky Ramadiawan, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 64 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn

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)



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Faridh Zuhri, S.H., M. Hum.

I Putu Gede Astawa, S.H., M.H.

Nanang Dwi Kristanto, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Rizky Ramadiawan, S.H.

Perincian ongkos perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	80.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp.	14.000,00
4. Biaya Administrasi	Rp.	15.000,00

Halaman 65 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Panggilan sidang	Rp.	445.000,00
6. PNBP	Rp.	30.000,00
7. Sita Jaminan	Rp.	-
8. Pemeriksaan Setempat	Rp.	2.000.000,00
9. Redaksi	Rp.	10.000,00
10. Materai	Rp.	10.000,00 +
Jumlah	Rp.	2.634.000,00

(dua juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);