



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

**Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banyuwangi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**GEDE AGUS ADITYA, S.T**, jenis kelamin laki-laki, tempat / tanggal lahir Sukabumi, 25-03-1984, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, alamat Jl. Kemuning V/1, Perumahan Sengkaling Indah II RT 002 Rw 006, Kelurahan / Desa Mulyoagung, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Agus Rediyudana, S.H., Arinda Berlianty, S.H., Asep Koswara, S.H., Iwan Harja Supianugraha, S.H. Para Advokat pada MR LAW FIRM (Firma Hukum Made Rediyudana), yang beralamat di Grand Slipi Tower Lantai 23 Unit F Jl. Parman Kav 22-24, Slipi, Palmerah Jakarta Barat – DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi, No. 289/HK/IV/2024/PN.Byw, tanggal 24 April 2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. ABD KANAN**, beralamat di Dusun Jenisari RT/RW 002/001, Kelurahan Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. GHUFRON ROSYID H. Drs MH**, beralamat di Dusun Kedungrejo, Kalapa RT/RW 002/001 Kelurahan Sambimulyo Kecamatan Bangorejo, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- 3. DEVI EKO CAHYONO**, beralamat di Dusun Jenisari, RT/RW 002/001, Kelurahan Genteng Kulon, Kecamatan

*Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat memberikan kuasa kepada : 1). Gembong Aji Rifai, S.H., 2). Arif Wicaksono, S.H., 3). Ahmad Ibrahim, S.H., dan 4). Niken Retno Dwi Rimbawati, S.H., Para Advokat yang berkantor di Jalan Gumirih No. 13 Singojuruh, Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi, No. 310/HK/V/2024/PN.Byw, tanggal 03 Mei 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca surat gugatan, jawaban, replik dan duplik yang diajukan para pihak dalam perkara ini;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 1 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 16 April 2024 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Penggugat sebagai pembeli sekaligus pengembang dan Tergugat I sebagai pihak yang ditransfer atas keuntungan penjualan unit;
2. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat II adalah Penggugat sebagai pembeli sekaligus pengembang dan Tergugat sebagai Pemilik Lahan;
3. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2023 dibuatlah Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama antara Pengugat dan Tergugat II;
4. Bahwa objek lahan tersebut terletak di Dusun Jenisari, Desa Genteng Kulon, Kabupaten Banyuwangi dengan luas tanah 10.059 m<sup>2</sup>;

Halaman 2 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa harga dasar tanah sebesar Rp. 250.000/m<sup>2</sup> maka didapatkan nilai tanah sebesar  $10.059 \times 250.000 = 2.514.750.000,00$  (dua miliar lima ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Bahwa pembelian tanah tersebut dibagi menjadi 2 bidang sertipikat dengan masing masing seluas 2660 m<sup>2</sup> dan 7899 m<sup>2</sup>;
7. Bahwa tanah tersebut terbagi atas beberapa sertipikat antara lain:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00347 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 01 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00350 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 04 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00352 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 06 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00360 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 024 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00362 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 26 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00365 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 29 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00368 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 32 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);

Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00369 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 33 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00371 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 02 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00379 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 10 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00380 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 11 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00387 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 28 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00390 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 31 Seluas 88 m<sup>2</sup> (delapan puluh delapa meter persegi);
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00391 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 32 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- o. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00392 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 01 Seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi);
- p. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00393 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng,

*Halaman 4 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### 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

- Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 02 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- q. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00394 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 03 Seluas 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
- r. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00403 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 12 Seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi);
- s. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00408 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 17 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- t. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00419 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 218 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- u. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00421 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 30 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- v. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00424 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 33 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- w. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00439 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok D. 16 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
8. Bahwa sertipikat yang asli sampai dengan saat ini masih di pegang oleh Tergugat I belum ada penyerahan kepada Penggugat;
9. Bahwa apabila ingin dilakukan pengambilan sertifikat harus melakukan pembayaran Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per sertipikat;

Halaman 5 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

#### 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

10. Bahwa Penggugat telah melakukan transfer kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
11. Bahwa sampai dengan saat ini belum ada sertipikat yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat meskipun telah dilakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
12. Bahwa Penggugat selalu mengirimkan laporan keuangan, laporan penjualan dan laporan perusahaan setiap bulannya melalui Turut Tergugat I sebagai bagian keuangan di perusahaan milik Penggugat;
13. Bahwa bagi hasil antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan setiap ada unit yang laku terjual;
14. Bahwa uang bagi hasil tersebut di kirim ke rekening BCA 8980557791 atas nama GHUFRON ROSYID H. DRS MH dan BCA 2630910954 selaku Tergugat II atas nama ABD KANAN Selaku Tergugat I;
15. Bahwa total uang yang sudah ditransferkan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 940.725.000,- (sembilan ratus empat puluh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) termasuk uang kasbon yang telah dipinjam oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada perusahaan milik Penggugat;
16. Bahwa Tergugat I selalu menagih dan meminta keuntungan hasil dari penjualan unit, sedangkan sudah dijelaskan sebelumnya bahwa keuntungan akan di transfer setelah adanya unit yang terjual;
17. Bahwa Tergugat I selalu meminta keuntungan setiap bulannya, sedangkan unit yang terjual tidak setiap bulan, dan hal tersebut sudah dilaporkan oleh Turut Tergugat I selaku bagian keuangan di perusahaan milik Penggugat sekaligus saudara dari Tergugat I;
18. Bahwa belum ada keuntungan bersih dari hasil penjualan unit, sehingga tidak memungkinkan untuk dilakukan pembagian keuntungan bersih;
19. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan kasbon terlebih dahulu kepada Turut Tergugat I selaku bagian keuangan di perusahaan milik Penggugat, sehingga mengganggu arus keuangan perusahaan;
20. Bahwa Tergugat I telah melakukan penggembokan di gerbang masuk lahan tersebut sehingga mengakibatkan Penggugat sulit untuk melakukan kegiatan penjualan dan pembangunan di lahan tersebut dan mengakibatkan banyak konsumen yang akhirnya gagal melakukan pembelian;

Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melakukan penutupan seluruh kegiatan kantor dan operasional Penggugat secara sepihak yang seharusnya dilakukan musyawarah terlebih dahulu;
22. Bahwa dalam Pasal VI ayat (1) kerja sama antara Penggugat dan Tergugat II dijelaskan bahwa apabila melewati waktu yang sudah ditentukan lewat maka akan dilakukan perundingan atau musyawarah lebih lanjut untuk membahas permasalahan kedepannya dengan dilandasi asas saling menguntungkan dan kejujuran;
23. Bahwa dengan adanya permasalahan diatas mengakibatkan waktu yang seharusnya digunakan untuk penjualan dan pembangunan menjadi terbuang sia sia;
24. Bahwa dengan adanya perbuatan TERGUGAT I DAN TERGUGAT II yang melakukan penggembokan dan penutupan seluruh kegiatan kantor dan operasional Penggugat di lahan tersebut dapatlah dikategorikan atau dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dimana PENGGUGAT secara materiil akan kehilangan aset yang berupa :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00347 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 01 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00350 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 04 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00352 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 06 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00360 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 024 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
  - e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00362 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng,

*Halaman 7 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 26 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00365 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 29 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00368 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 32 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00369 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 33 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00371 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 02 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00379 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 10 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00380 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 11 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00387 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 28 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00390 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 31 Seluas 88 m<sup>2</sup> (delapan puluh delapan meter persegi);

*Halaman 8 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00391 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 32 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- o. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00392 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 01 Seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi);
- p. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00393 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 02 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- q. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00394 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 03 Seluas 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
- r. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00403 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 12 Seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi);
- s. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00408 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 17 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- t. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00419 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 218 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- u. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00421 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 30 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- v. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00424 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng,

*Halaman 9 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### 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

Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 33 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);

w. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00439 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok D. 16 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);

19 Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPERDATA disebutkan bahwa:

*"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang membawa kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";*

20 Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diuraikan diatas, maka Tergugat I dan tergugat II dapat menuntut kerugian materil berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum tersebut (*Vide*: Pasal 1239 KUHPerdata); Adapun kerugian yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut:

a. **Kerugian Materil**

Bahwa total kerugian materil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 940.725.000,- (sembilan ratus empat puluh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah), yaitu besaran yang telah di transfer ke Tergugat I dan Tergugat II;

b. **Kerugian Immateril**

Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran dan Tergugat I dan Tergugat II malah akan penutupan seluruh kegiatan kantor dan operasional Penggugat sehingga penggugat merasa cemas, merasa malu, mengalami tekanan jiwa, serta usaha yang selama ini dijalani oleh Penggugat tidak bisa beroperasi kembali sehingga mengakibatkan Penggugat kehilangan mata pencaharian, maka patut Penggugat mengajukan kerugian imateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

21 Bahwa untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, Kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset yang telah dibaliknamakan atas nama Penggugat berupa:

*Halaman 10 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00347 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 01 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00350 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 04 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00352 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 06 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00360 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 024 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00362 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 26 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00365 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 29 Seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00368 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 32 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00369 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 33 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi);
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00371 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng,

Halaman 11 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 02 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00379 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 10 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- k. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00380 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 11 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- l. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00387 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 28 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- m. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00390 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 31 Seluas 88 m<sup>2</sup> (delapan puluh delapan meter persegi);
- n. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00391 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok B. 32 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- o. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00392 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 01 Seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi);
- p. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00393 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 02 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
- q. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00394 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 03 Seluas 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);

*Halaman 12 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- p. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00403 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 12 Seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi);
  - s. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00408 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 17 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
  - t. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00419 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 218 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
  - u. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00421 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 30 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
  - v. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00424 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok C. 33 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
  - w. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00439 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok D. 16 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi);
22. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Banyuwangi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk memerintahkan Putusan dalam perkara *aquo* segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Bantahan (*verzet*), Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana yang diatur pada ketentuan Pasal 180 HIR;
23. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, telah patut dan adil dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 13 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

#### 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

Berdasarkan uraian yang telah Penggugat kemukakan, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Banyuwangi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, memanggil para pihak yang bersengketa pada persidangan yang ditentukan guna memeriksa dan mengadili gugatan ini lebih lanjut berkenaan agar mengutuskan amar sebagai berikut:

### Primair

1. Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
3. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk memberikan dan menjelaskan laporan keuangan, laporan penjualan dan laporan perusahaan setiap bulannya dimuka persidangan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil secara tunai dan seketika sebesar Rp. 940.725.000,- (sembilan ratus empat puluh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil secara tunai dan seketika sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat;
6. Menyatakan secara tegas, sah dan berharga sita jaminan tersebut;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan (*verzet*), Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

### Subsida

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat dan Tergugat datang menghadap sendiri dengan didampingi kuasanya tersebut di atas;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum Majelis Hakim

*Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima perkara ini, atas permintaan para pihak Majelis telah menunjuk Hakim Mediator **Putu Agung Putra Baharata, S.H.**, untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui Mediasi, sesuai penetapan penunjukan Hakim Mediator tertanggal 15 Mei 2024;

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, hal ini sesuai dengan surat dari Hakim Mediator tertanggal **12 Juni 2024**, perihal Laporan Hasil Mediasi;

Menimbang, bahwa karena tidak tercapai perdamaian antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka pemeriksaan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya tersebut tanpa perbaikan dan perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 08 Juli 2024, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai kualitas/berhak untuk mengajukan gugatan (diskualifikasi) sebab dalam surat perjanjian pada tanggal 18 Maret 2022 antara Tergugat II dengan Penggugat dan Tergugat II dengan Tergugat I telah berakhir masa kontraknya (daluarsa) atau telah selesai pada tanggal 18 Maret 2024 sebelum gugatan ini diajukan tertuang dalam surat perjanjian kerjasama pada point Khusus .1, oleh karena itu mohon kiranya gugatan ini untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat Kurang pihak (Plurium litis consortium), karena :
  - 2.1. Dalam obyek perkara yang dimaksud Penggugat tidak semua berada dalam penguasaan Para Tergugat sebagian Obyek tersebut berada dalam penguasaan Pihak lain yang dalam hal ini kami rincikan sebagai berikut :
    - 2.1.1 SHGB NO. (00347) alamat di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok A.01 berada dalam penguasaan sdr Haris pada tahun 2023, dikuasai sdr haris karena Penggugat membutuhkan bahan matrial bangunan untuk kebutuhan

*Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### 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

perumahan PT de KEYSA MANDIRI RESIDENCE kemudian dijual oleh sdr yadi kepada Sdr Andis secara tunai berupa tanah non bangunan;

2.1.2 SHGB NO. (00352) alamat di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok A.06 berada dalam penguasaan PT Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2023, dikuasai Bank BTN karena di realkan oleh sdr Yadi (wakil direktur PT de Keysa utama mandiri);

2.1.3 SHGB NO. (00379) alamat di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok A.10 berada dalam penguasaan konsumen An Yana pada tahun 2023 dikuasai konsumen karena telah laku dijual oleh sdr Yadi sebidang tanah non bangunan;

2.1.4 SHGB NO. (00380) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok B.11 berada dalam penguasaan sdr Yana pada tahun 2023 dikuasai sdr yana yang dijual oleh sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence berupa tanah non bangunan;

2.1.5 SHGB NO. (00390) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok B.31 berada dalam penguasaan sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence pada tahun 2023 dikuasai sdr Yadi karena akan di realkan;

2.1.6 SHGB NO. (00391) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok B. 32 berada dalam penguasaan sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence pada tahun 2023 dikuasai sdr Yadi karena akan di realkan;

2.1.7 SHGB NO. (00394) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok C. 03 berada dalam penguasaan sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence pada tahun 2023 dikuasai sdr Yadi karena akan di realkan;

2.1.8 SHGB NO. (00419) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok C.28 berada dalam penguasaan sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence pada tahun 2023 dikuasai sdr Yadi karena akan di realkan;

2.1.9 SHGB NO. (00421) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok C.30 berada dalam penguasaan sdr Haris Toko

Halaman 16 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bangunan pada tahun 2023 dikuasai sdr Haris karena Penggugat memilik hutang bangunan kepada sdr Haris untuk membangun perumahan;

- 2.1.10 SHGB NO. (00421) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok C.33 berada dalam penguasaan sdr Haris pada tahun 2023 dikuasai sdr Haris karena Penggugat memilik hutang bangunan kepada sdr Haris untuk membangun perumahan;

Oleh karena seluruh objek tersebut di atas sekarang telah dikuasai pihak lain dan pihak lain tersebut tidak ditarik sebagai pihak didalam Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

- 2.2. Obyek sengketa di dalam gugatan tidak jelas, tidak disebutkan obyek sengketanya atas nama SHGB adalah PT. de Keysa Utama Mandiri, namun dalam gugatan Penggugat mengklaim SHGB tersebut atas nama Penggugat sehingga menjadi rancu dan tidak jelas kedudukannya dan pada posita point 6 gugatan penggugat menerangkan tentang pembelian tanah di bagi menjadi 2 bidang Sertifikat dengan masing masing luas 2660 m2 dan 7899 m2 namun di dalam point berikutnya pada point 7 terbagi sertipikat lagi yang jumlah totalnya tidak mencapai 10.059 m2 dan tidak terperinci kapan pemecahan obyek tersebut?, didapat dari mana?, awalnya milik siapa?, kepada siapa? oleh karenanya patut kiranya gugatan yang demikian dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena membingungkan;

3. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*), karena di dalam gugatan Penggugat tidak jelas arah/ maksud gugatannya tersebut, pertama Pengugat menyatakan didalam Judul gugatan dan di dalam Petitumnya Tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dilain sisi Penggugat menyatakan bahwa pada point 3 Gugatan Penggugat pada tanggal 18 Maret 2023 dibuatlah Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat II yang berarti Tergugat seolah- olah telah melakukan Wanprestasi yang berakibat merugikan Pengugat, selanjutnya pada posita gugatan di point 13 menerangkan tentang pembagian hasil disetiap unit yang terjual, Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar

Halaman 17 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putus Janji (wanprestasi) berdasarkan 1243 KUHPerdara dalam satu gugatan menurut tertib hukum acara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri (Putusan MARI No.1875 K/Pdt/1984), oleh karenanya patut jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun faktanya didalam posita yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya diawali dari adanya Surat Perjanjian Kerjasama (*vide posita ke 3 dan posita ke 22*), sehingga Gugatan yang diajukan oleh Penggugat seharusnya Gugatan Wanprestasi bukanlah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### **DALAM KONVENSI:**

1. Bahwa terhadap segala hal yang telah termuat dalam eksepsi sebagaimana tersebut di atas mohon termuat dan terulang kembali sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat terkecuali terhadap segala hal yang secara tegas dan terang diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada posita ke 1 dan 2 adalah tidak benar, karena faktanya Tergugat I adalah sebagai Pemilik Tanah yang sah hingga saat ini sebagaimana dalam SHM no. 07211 seluas 2660m2 dan b No. 07210 seluas 7899m2 keduanya atas nama Tergugat I yakni ABD KANAN dan Penggugat adalah pengelola lahan yang telah diperjanjikan melalui perantara yakni Tergugat II sebagai broker yang mengenalkan Penggugat kepada Tergugat I tertanggal perjanjian pertama 15 Maret 2022 dan perjanjian kedua tertanggal 17 Maret 2022;
4. Bahwa memang benar pada point 3 Gugatan Penggugat telah dibuat surat perjanjian kesepakatan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat II namun perjanjian ini telah berakhir pada tanggal 18 Maret 2024 sebelum gugatan ini diajukan;
5. Bahwa obyek lahan Tersebut memang benar terletak di Dusun Jenesari, Desa Genteng Kulon, Kab. Banyuwangi dengan luas 10.059 namun tidak

*Halaman 18 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### 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

- disebutkan secara jelas dan rinci obyek yang dimaksud sehingga jika yang dimaksud Penggugat adalah dua sertifikat yang tertuang dalam perjanjian dibawah tangan yakni a. SHM no. 07211 seluas 2660m2 dan b No. 07210 seluas 7899m2 keduanya atas nama Tergugat I yakni ABD KANAN;
6. Bahwa di dalam point 5 gugatan Penggugat memang benar dalam isi perjanjian kerjasama tertuang nilai harga transaksi disepakati harga dasar tanahnya sebesar Rp.250.000/M2 maka didapatkan nilai tanah sebesar  $10.059 \times 250.000 = 2.514.750.000,-$  namun ada kelanjutan isi perjanjian tersebut yakni dengan cara pembayaran per unit real sebesar 25.147.500 dengan rumusan sebagai berikut = (jumlah tanah yang harus dibayar/ (jumlah Blok yang terbentuk =  $2.514.750.000,- / 100 \text{ unit} = 25.147.500,$
  7. Bahwa dalam posita gugatan Point 6 gugatan penggugat tidak benar karena adanya kalimat "pembelian" Tergugat I tidak pernah merasa menjual kepada Penggugat, sangat nyata Penggugat ingin membolak balikan fakta yang sebenarnya terjadi, padahal telah lengkap tertuang isi **PERJANJIAN KERJASAMA** pengolahan lahan, yang tertuang seluruhnya dalam perjanjian kerjasama, dengan demikian mohon kiranya gugatan ini untuk ditolak karena tidak sesuai dengan fakta;
  8. Bahwa pada point 7 gugatan Penggugat yang sebenarnya terjadi adalah kedua sertifikat tersebut yang semula milik Tergugat I dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut di atas kemudian berubah menjadi SHGB No 00346 An : PT KEYSA UTAMA MANDIRI luas 10.536 m2 selanjutnya dipecah untuk pengelolaan perumahan sejumlah 101 bagian, sebagian tertuang dalam gugatan pada point 7.
  9. Bahwa pada point 8 gugatan Penggugat tidak benar, yang benar adalah sesuai dengan isi perjanjian kerjasama dalam Pasal IV HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK I pada point 2 Pihak I memberikan sertifikat kepada pihak Notaris untuk diproses sesuai dengan aturan perumahan yang berlaku di NKRI sehingga dalam hal ini para Tergugat tidak ada kewajiban memberikan SHGB tersebut kepada Penggugat yang dimaksud penyerahan sertipikat asli dalam perjanjian pada point Hak Dan Kewajiban Pihak II yakni Penggugat adalah SHGB Asli awal yakni a. SHM no. 07211 seluas 2660m2 dan b No. 07210 seluas 7899m2 keduanya atas nama Tergugat I yakni ABD KANAN yang sudah diserahkan kepada Penggugat kemudian dibalik nama An PT PT KEYSA UTAMA MANDIRI

Halaman 19 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Pada point 9 Gugatan Penggugat memang sudah sesuai dengan isi perjanjian pada Pasal III nilai Harga Transaksi, sehingga jika tidak terpenuhinya transaksi tersebut maka Para Tergugat tidak akan memberikan SHGB kepada Penggugat, karena tidak sesuai isi dari pasal perjanjian kerjasama tersebut;
11. Bahwa Pada gugatan point 10, 11 tidak benar yang benar adalah jika dihitung dari transaksi Perjanjian maka nilai tersebut dimasukan dalam pembayaran kekurangan penghitungan bayar / unit rumah yang sudah laku, itupun nominal yang telah di transfer kepada Tergugat I tidak sesuai dengan yang diperjanjikan masih banyak kurangnya sehingga tidak patut kiranya Penggugat memasukan perhitungan itu didalam gugatannya karena tidak ada perincian yang jelas dari Penggugat, untuk itu akan kami buktikan dan akan kami masukan perinciannya dalam Gugatan rekovensi
12. Bahwa dalam Gugatan pada point 12 tidak benar yang benar adalah Penggugat hanya sekali pernah mengirimkan laporan keuangan melalui Turut tergugat I akan tetapi laporan yang dimaksud tidak sesuai apa yang terjadi dilapangan sehingga Penggugat haruslah merubah kebalikan laporan tersebut namun tidak kunjung dibenarkan oleh Penggugat;
13. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada point 13, 14 sudah benar sesuai isi perjanjian;
14. Bahwa Pada point 15 Gugatan Penggugat tidak benar yang benar adalah uang yang sudah masuk sesuai perhitungan Para Tergugat sebesar Rp. 843.636.500,- (delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu lima ratus rupiah); dan Penggugat masih ada kurang bayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.438.935.000,- (dua milyar empat ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah) (rincian dalam Gugatan Rekovens);
15. Bahwa pada point 16 dan 17 Gugatan Penggugat tidak benar yang benar adalah Tergugat I selalu menagih kepada Penggugat dikarenakan masa kontrak kerjasama antara Penggugat dan Para Tergugat akan segera habis, dan Penjualan sudah hampir laku semua namun Tergugat I tidak pernah lagi menerima uang hasil penjualan tersebut, alasan Penggugat ketika ditanya adalah bagi hasil ketika sudah real balik nama sertifikat kepada para konsumen baru diberikan uangnya, padahal diketahui di dalam perjanjian bagi hasil yang dimaksud sesuai tertera di perjanjian yakni

*Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no 50/Pdt.G/2024/PN Byw  
setelah terdapat Rp.25.147.500,- (dua puluh lima juta seratus empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) per unit, dengan alasan tersebut Para Tergugat mendesak Penggugat untuk segera menyelesaikan hak tanggung jawabnya namun Penggugat enggan menyerahkan uang hasil penjualan dan tetap bersikukuh melakukan transaksi tanpa laporan bulanan dan tanpa sepengetahuan Para Tergugat, kekurangan yang harus dibayarkan penggugat menurut perhitungan kerjasama dan rumah yang sudah laku total sejumlah Rp.891.506.500,- (delapan ratus Sembilan puluh satu juta lima ratus enam ribu limaratus rupiah) nilai harga tanah yang harus Penggugat serahkan kepada Tergugat I;

16. Bahwa pada point 18 tidak benar yang benar adalah : kalimat yang menyatakan *keuntungan bersih* tidak ada dan tidak tertuang dalam isi perjanjian kerjasama akan tetapi pada kenyataannya banyak konsumen yang sudah realisasi kepada pihak bank dan sudah banyak ditempati oleh konsumen baik secara tunai maupun secara KPR, oleh karena itu sudah sepatasnya pihak Penggugat membagi hasil dengan Tergugat I sebagai pemilik lahan baik dalam bentuk laporan pertanggungjawaban maupun penyerahan uang hasil penjualan secara tunai maupun transfer kepada Tergugat I, namun sampai sekarang Penggugat enggan membagikan keuntungannya yang total keuntungannya masing masing Penggugat dan Tergugat I mendapatkan Rp. 1.547.428.500,- ( satu milyar lima ratus empat puluh tujuh juta empat ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah) dari hasil penjualan saat ini ± 69 unit;
17. Bahwa pada point 19 Gugatan Penggugat memang benar Tergugat I pernah melakukan kasbon kepada Penggugat namun secara terperinci seharusnya Penggugat tuangkan dalam Gugatan ini sehingga Para Tergugat bisa menjawab dengan cermat dan tepat kapan kejadian tersebut dan kasbon berapa? karena kasbon tersebut dipergunakan untuk kepentingan perumahan dan Penggugat tahu soal itu;
18. Bahwa pada point 20 Gugatan Penggugat tidak benar karena di lahan perumahan tersebut tidak memiliki gerbang pintu, yang benar adalah setelah Tergugat I mengirim somasi kepada Penggugat pada tanggal 06 September 2023 Penggugat tidak menanggapi somasi dari Tergugat I padahal somasi tersebut telah diterima oleh karyawan Penggugat yakni sdr el Haris, kemudian dua minggu setelah surat perjanjian kontrak kerja habis

Halaman 21 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamahagung.go.id

tanggal 18 Maret 2024 Tergugat membuat benner yang menerangkan kontrak kerja antara Penggugat dan Para Tergugat telah usai barulah Tergugat I menggembok pintu kantor pemasaran karena sudah tidak pernah ada orang lagi;

19. Bahwa pada point 21 dan 23 Gugatan Penggugat hal ini telah kami sampaikan dalam eksepsi mengenai gugatan obscure, untuk itu akan kami perjelas kembali di dalam jawaban ini dalam satu kesatuan yang tak terpisahkan, dahulu sebelum Perjanjian Kerja sama berakhir Tergugat I pernah berupaya menyelesaikan sengketa ini di kepolisian, oleh pihak kepolisian yang pada intinya telah memberikan jalan musyawarah kepada kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat I, selanjutnya telah terjadi kesepakatan di antaranya Penggugat berjanji akan melakukan pembayaran namun tidak ada kelanjutannya, berulang kali, sering kali Tergugat I berencana menyelesaikan melalui jalur mediasi, akan tetapi sampai masa perjanjian kerjasama berakhir Penggugat mengingkari janjinya sendiri tidak kunjung memberikan sejumlah uang kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I berupaya untuk menutup perumahan miliknya saja, namun tidak benar dikatan Penggugat menuduh Tergugat I melakukan penutupan seluruh kegiatan dan oprasional Penggugat secara sepihak, yang benar adalah Tergugat I membuat cetak benner yang menerangkan perjanjiannya dengan Penggugat telah usai,. Jika hal demikian Penggugat merasa Terganggu dan merasa waktu menjadi terbuang sia-sia kami menganggap suatu yang berlebihan, pada kenyataannya walaupun masa kontrak kerjasama telah habis sampai sekarang Penggugat masih melakukan transaksi dengan para konsumen dan sebagian perumahan telah terealisasi sehingga dalil pada point 20, 21, dan 23 dalam gugatan penggugat adalah dalil yang tidak benar dan bohong;

20. Bahwa untuk menanggapi pernyataan Penggugat pada point 24, 25 dan selebihnya gugatan Penggugat, Para Tergugat menolak dengan tegas dalil yang disampaikan Penggugat tersebut karena tidak sesuai dengan fakta yang telah Penggugat sampaikan dalam gugatannya, dalam jawaban ini eksepsi, kovensi baik rekovensi, yang seharusnya memiliki tanggungan adalah Penggugat secara nyata dengan sengaja membuat perkara menjadi rumit dan Penggugat tidak dapat memenuhi satu unsurpun di dalam surat perjanjian kerjasama dibawah tangan pada tanggal 18 Maret 2022,

*Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Para Tergugat justru banyak mengalami kerugian yang bersifat

Matriil maupun imatriil karena perbuatan Penggugat tersebut;

21. Bahwa dalam obyek perkara yang dimaksud Penggugat tidak semua berada dalam penguasaan Para Tergugat sebagian Obyek tersebut berada dalam penguasaan Pihak lain yang dalam hal ini kami rincikan sebagai berikut :

1. SHGB NO. (00347) alamat di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok A.01 berada dalam penguasaan sdr Haris pada tahun 2023, dikuasai sdr haris karena Penggugat membutuhkan bahan matrial bangunan untuk kebutuhan perumahan PT de KEYSA MANDIRI RESIDENCE kemudian dijual oleh sdr yadi kepada Sdr Andis secara tunai berupa tanah non bangunan;
2. SHGB NO. (00352) alamat di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok A.06 berada dalam penguasaan PT Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2023, dikuasai Bank BTN karena di realkan oleh sdr Yadi (wakil direktur PT de Keysa utama mandiri);
3. SHGB NO. (00379) alamat di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok A.10 berada dalam penguasaan konsumen An Yana pada tahun 2023 dikuasai konsumen karena telah laku dijual oleh sdr Yadi sebidang tanah non bangunan tersebut kepada sdr Yana;
4. SHGB NO. (00380) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok B.11 berada dalam penguasaan sdr Yana pada tahun 2023 dikuasai sdr yana yang dijual oleh sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence berupa tanah non bangunan;
5. SHGB NO. (00390) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok B.31 berada dalam penguasaan sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence pada tahun 2023 dikuasai sdr Yadi karena akan di realkan;
6. SHGB NO. (00391) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok B. 32 berada dalam penguasaan sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence pada tahun 2023 dikuasai sdr Yadi karena akan di realkan;
7. SHGB NO. (00394) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok C. 03 berada dalam penguasaan sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

### 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

Utama mandiri Residence pada tahun 2023 dikuasai sdr Yadi karena akan di realkan;

8. SHGB NO. (00419) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok C.28 berada dalam penguasaan sdr Yadi adalah wakil Direktur PT De Keysa Utama mandiri Residence pada tahun 2023 dikuasai sdr Yadi karena akan di realkan;
9. SHGB NO. (00421) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok C.30 berada dalam penguasaan sdr Haris Toko Bangunan pada tahun 2023 dikuasai sdr Haris karena Penggugat memilik hutang bangunan kepada sdr Haris untuk membangun perumahan;
10. SHGB NO. (00421) di perumahan De Keysha utama Mandiri Blok C.33 berada dalam penguasaan sdr Haris pada tahun 2023 dikuasai sdr Haris karena Penggugat memilik hutang bangunan kepada sdr Haris untuk membangun perumahan

Dengan demikian jelas atas peletakan sita jaminan obyek tersebut mohon untuk ditolak karena tidak tepat dan Penggugat tidak teliti terhadap pembuatan suatu gugatan maka peletakan sita jaminan terhadap asset yang telah dibalik nama atas nama PT de KEYSA UTAMA MANDIRI dan bukan atas nama Penggugat mohon untuk ditolak;

2. Untuk dalil selain dan selebihnya tidak perlu kami tanggapi, dan akan kami buktikan di dalam acara pembuktian;

### **DALAM REKONVENSI:**

1. Bahwa terhadap segala hal yang telah termuat dalam eksepsi dan Konvensi sebagaimana tersebut di atas mohon dianggap termuat dan terulang kembali sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonsensi ini;
2. Bahwa untuk selanjutnya dalam rekonsensi ini pihak Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonsensi dan pihak Tergugat I disebut sebagai Penggugat Rekonsensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi sebagai pemilik Sah tanah tersebut melalui Tergugat II kovensensi sebagai broker yang selanjutnya bekerjasama dengan Tergugat Rekonsensi dalam bentuk Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama tertanggal perjanjian pertama 15 Maret 2022 antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat II kovensensi dan perjanjian kedua tertanggal 17 Maret 2022 Tergugat II kovensensi dengan Tergugat Rekonsensi sebagai

*Halaman 24 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### 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

pengelola tanah berakumulasi pada 18 Maret 2024 akan menggugat balik atas nama Pemilik yakni ABD KANAN (Penggugat Rekovensi);

4. Bahwa sampai dengan berakhirnya masa perjanjian kerjasama tersebut di atas sampai dengan saat ini Tergugat Rekovensi enggan memberikan keuntungannya kepada Penggugat Rekovensi yang jumlah kerugiannya adalah sebagai berikut :

- 4.1. dalam isi perjanjian kerjasama tersebut tertuang nilai harga transaksi disepakati harga dasar tanahnya sebesar Rp.250.000/M2 maka di dapatkan nilai tanah sebesar  $10.059 \times 250.000 = 2.514.750.000,-$  dengan cara pembayaran per unit real sebesar 25.147.500 dengan rumusan sebagai berikut = (jumlah tanah yang harus dibayar/(jumlah Blok yang terbentuk) =  $2.514.750.000,- /100 \text{ unit} = 25.147.500,$  yang pada faktanya yang diterima Tergugat Rekovensi per unit sebesar Rp.26.500.000,- (dua puluh enam juta limaratus ribu rupiah);

- 4.2. uang yang sudah masuk kepada Penggugat Rekovensi sebesar Rp. 843.636.500,- (delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu lima ratus rupiah);

- 4.3. rumah yang sudah laku terjual saat ini sebanyak 69 unit, total per unit laku senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) baik tunai maupun KPR, harga tanah saja senilai Rp. 25.147.000,- (dua puluh lima juta seratus empat puluh tujuh ribu rupiah) per unit, jika dikalikan maka hasilnya  $25.147.000,- \times 69 \text{ unit} = \text{Rp.1.735.143.000,-}$ . (satu milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah) di kurangi dengan uang yang sudah masuk kepada Penggugat Rekovensi sebesar Rp. 843.636.500,- maka di dapatkan hasil = Rp.891.506.500,- (delapan ratus sembilan puluh satu juta lima ratus enam ribu lima ratus rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat Rekovensi kepada Penggugat Rekovensi;

- 4.4. adapun bagi hasil sesuai kesepakatan bersama antara Penggugat rekovensi dengan Tergugat Rekovensi yakni hasil dari keseluruhan penjualan dikurangi dengan jasa bangun rumah berikut matrialnya dan potongan sarana, prasarana dan lain-lain, jika di hitung rinci harga rumah per 1 unit

Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

#### 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  
Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) baik tunai maupun KPR, dikurangi jasa bangun rumah berikut materialnya sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) kemudian di kurangi lagi potongan sarana, prasarana dan lain-lain sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan dikurangi harga tanah sesuai point di atas yakni Rp. 25.147.000,- (dua puluh lima juta seratus empat puluh tujuh ribu rupiah) sehingga di dapatkan hasil keuntungan sebesar Rp. 44.853.000,- x unit rumah yang telah laku terjual yakni 69 unit = Rp. 3.094.857.000,- (tiga milyar Sembilan puluh empat juta delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) kemudian dibagi 2 sama besar Penggugat Rekovensi dengan Tergugat Rekovensi masing masing mendapatkan Rp. 1.547.428.500,- (satu milyar lima ratus empat puluh tujuh juta empat ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

4.5. sehingga total yang harus dibayarkan oleh Tergugat rekovensi yakni sebesar Rp.891.506.500,- di tambah keuntungan bagi hasil Rp. 1.547.428.500,- = Rp. 2.438.935.000,- (dua milyar empat ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

5. Bahwa sesuai dengan Jawaban dalam kovensi maupun rekovensi di atas dengan adanya kejadian tersebut Penggugat Rekovensi merasa dirugikan secara sepihak oleh Tergugat Rekonvensi, karena telah nyata adalah suatu perbuatan yang berakibat merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil yang besar kerugian tersebut adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Penggugat Rekonvensi menderita kerugian kekurangan pembayaran perumahan per unit sebesar Rp. 2.438.935.000,- ( dua milyar empat ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah) yang harusnya Tergugat Rekonvensi serahkan kepada Penggugat Rekovensi;

b. Kerugian Immateriil

bahwa Penggugat Rekonvensi merasa sangat malu kepada tetangga Penggugat Rekonvensi di desa, karena ramanya kasus perumahan milik

*Halaman 26 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

**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

Penggugat Rekovensi ini yang mengakibatkan banyak tetangga membeli di perumahan tersebut menjadi khawatir dan warga yang sudah beli sering protes kepada Penggugat Rekovensi karena banyaknya pembeli yang tidak diakui pembeliannya oleh Tergugat Rekovensi sering menjadi gunjingan dan bahan omongan tetangga sekitar tempat tinggal Penggugat Rekovensi, oleh karenanya Penggugat Rekovensi meminta ganti kerugian terkait hal tersebut kepada Tergugat Rekovensi yang jika di nominalkan dengan uang setara dengan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

jadi total kerugian Penggugat Rekovensi baik materiil maupun immateriil sebesar Rp. 2.638.935.000,- (dua milyar enam ratus tiga puluh delapan juta Sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

6. Bahwa pada saat ini pihak Tergugat rekovensi selama masa berakhirnya perjanjian kerjasama tersebut di atas selesai, Tergugat Rekovensi masih menguasai beberapa sertipikat yang seharusnya dikembalikan dahulu oleh Tergugat rekovensi kepada Penggugat Rekovensi yakni masing-masing berupa :

- 6.1. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00353 Tahun 2022, dengan luas tanah 72. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok. A07, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.2. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00357 Tahun 2022, dengan luas tanah 72. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok. A11, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.3. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00358 Tahun 2022, dengan luas tanah 72. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.A22, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.4. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00370 Tahun 2022, dengan luas tanah 88. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di

*Halaman 27 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Blok.B01, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.5. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00373 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B04, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.6. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00374 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B05, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.7. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00376 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B07, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.8. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00380 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B11, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.9. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00381 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B22, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.10. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00382 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B23, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.11. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00383 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di

*Halaman 28 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Blok.B24, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.12. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00409 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C18, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.13. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00410 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C19, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.14. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00411 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C20, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.15. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00412 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C21, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.16. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00413 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C22, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.17. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00414 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C23, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.18. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00415 Tahun 2022, dengan luas tanah 77. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di

*Halaman 29 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Blok.C24, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.19. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00416 Tahun 2022, dengan luas tanah 62. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C25, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.20. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00417 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C26, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.21. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00418 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C27, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.22. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00419 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C28, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.23. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00421 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C30, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.24. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00424 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C33, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.25. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00429 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di

*Halaman 30 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Blok.D03, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.26. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00430 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D04, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.27. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00431 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D05, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.28. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00432 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D06, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.29. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00433 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D07, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.30. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00434 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D08, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.31. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00435 Tahun 2022, dengan luas tanah 72. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D12, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.32. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00436 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di

*Halaman 31 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok.D13, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.

6.33. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00437 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D14, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.

6.34. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00438 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D15, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.

6.35. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00440 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D17, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.

Disebut sebagai ----- **OBJEK SENGKETA GUGATAN REKOVENSI**

7. Bahwa selama obyek sengketa tersebut di atas berada dalam penguasaan Tergugat Rekovensi dan seluruh kegiatan perumahan milik Penggugat rekovensi masih berjalan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekovensi maka demi kepentingan hukum selama masih belum ada perpanjangan perjanjian Kerjasama atau perjanjian baru antara Penggugat Rekovensi dengan Tergugat Rekovensi, maka seluruh kegiatan operasional baik jual beli maupun transaksi lainnya yang berkaitan dengan perumahan tersebut di atas agar supaya dapat dihentikan karena adanya perkara aquo yang harus di selesaikan terlebih dahulu dan untuk menjamin agar supaya tidak atau belum dialihkan ke pihak lain maka Penggugat memblokir Obyek sengketa tersebut di atas guna kepentingan hukum yang berlaku;

8. Bahwa untuk menjamin kepastian pembayaran gugatan rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk meletakkan sita terhadap obyek sengketa di atas dan harta kekayaan Tergugat Rekonvensi berupa sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah permanen terletak di Desa Giri, Kab. Banyuwangi, kendaraan berupa Mobil Brio dengan Plat No kendaraan : N

*Halaman 32 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1981 PC wama putr dan harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi lainnya hingga memenuhi untuk pembayaran kerugian Penggugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut di atas, Tergugat/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk memeriksa dan mengadili selanjutnya memberikan putusan yang amarnya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak guatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat di terima;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara kepada Penggugat;

### **DALAM KONVENSI:**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat di terima ;
2. Menyatakan sahnya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Para Tergugat terhadap obyek perumahan dasar yakni a. SHM no. 07211 seluas 2660m2 dan b No. 07210 seluas 7899m2 keduanya atas nama Tergugat I yakni ABD KANAN berubah menjadi SHGB No 00346 An : PT KEYSA UTAMA MANDIRI luas 10.536 m2 kemudahan dipecah untuk pengelolaan perumahan sejumlah 101 bagian;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar uang kekurangan pembayaran maupun bagian keuntungan total sebesar Rp. 2.438.935.000,- ( dua milyar empat ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah) secara kontan dan seketika kepada Tergugat;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

### **DALAM REKONVENSI:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan;
3. Menyatakan sahnya Perjanjian kerjasama Pengelolaan lahan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi baik pada perjanjian awal maupun yang ke dua tertanggal 18 Maret 2022;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi pihak Penggugat Rekonvensi baik Kerugian **Materiil** Penggugat

Halaman 33 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi mendenda kerugian kekurangan pembayaran perumahan per unit yang telah laku sejumlah 69 unit sebesar Rp. 2.438.935.000,- ( dua milyar empat ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan Kerugian **Immateriil** ganti kerugian terkait hal tersebut kepada Tergugat Rekonvensi yang jika di nominalkan dengan uang setara dengan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) jadi **total kerugian Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun immateriil sebesar Rp. 2.638.935.000,- (dua milyar enam ratus tiga puluh delapan juta Sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah)** secara kontan dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi, selanjutnya apabila Tergugat Rekonvensi tidak bisa membayar kerugian Pengugat Rekonvensi, maka obyek dan harta kekayaan lain milik Tergugat Rekonvensi yakni sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah permanen terletak di Desa Giri, Kab. Banyuwangi, kendaraan berupa Mobil Brio dengan Plat No kendaraan : N 1981 PC warna putih menjadi sita jaminan pihak Penggugat Rekonvensi dijual secara lelang untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk segera menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi selaku pemilik, tanpa suatu syarat apapun bilamana perlu penyerahan dan pengosongan dilakukan secara paksa dengan bantuan alat kelengkapan Negara (Polri dan TNI);
6. Menjatuhkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Penggugat/Tergugat Rekonvensi mengajukan Banding atau upaya hukum lain (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan/ menyerahkan aset milik Penggugat Rekonvensi berupa :
  - 6.1. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00353 Tahun 2022, dengan luas tanah 72. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok. A07, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.2. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00357 Tahun 2022, dengan luas tanah 72. m<sup>2</sup>, atas nama

Halaman 34 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok. A11, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.3. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00358 Tahun 2022, dengan luas tanah 72. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.A22, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.4. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00370 Tahun 2022, dengan luas tanah 88. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B01, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.5. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00373 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B04, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.6. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00374 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B05, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.7. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00376 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B07, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.8. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00380 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B11, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.9. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00381 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B22, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
  - 6.10. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00382 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B23, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.

*Halaman 35 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### 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

- 6.11. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00383 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.B24, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.12. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00409 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C18, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.13. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00410 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C19, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.14. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00411 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C20, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.15. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00412 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C21, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.16. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00413 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C22, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.17. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00414 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C23, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.18. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00415 Tahun 2022, dengan luas tanah 77. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C24, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.19. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00416 Tahun 2022, dengan luas tanah 62. m<sup>2</sup>, atas nama

*Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C25, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.20. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00417 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C26, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.21. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00418 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C27, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.22. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00419 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C28, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.23. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00421 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C30, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.24. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00424 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.C33, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.25. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00429 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D03, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.26. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00430 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D04, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.27. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00431 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D05, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.

*Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### 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

- 6.28. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00432 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D06, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.29. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00433 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D07, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.30. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00434 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D08, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.31. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00435 Tahun 2022, dengan luas tanah 72. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D12, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.32. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00436 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D13, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.33. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00437 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D14, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.34. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00438 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D15, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.
- 6.35. Tanah dan Bangunan perumahan dengan Sertifikat SHGB nomor : 00440 Tahun 2022, dengan luas tanah 66. m<sup>2</sup>, atas nama PT. KEYSA UTAMA MANDIRI, yang terletak di Blok.D17, Desa Genteng Kulon, Kec. Genteng, Kabupaten Banyuwangi.

Kepada Penggugat Rekonvensi;

7. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi;

*Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

Apabila majelis hakim pemeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya;

Menimbang bahwa, Penggugat atas jawaban Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut telah mengajukan replik pada tanggal 23 Juli 2024 yang termuat secara lengkap dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang bahwa, atas replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik tertanggal 29 Juli 2024 yang termuat secara lengkap dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P-1 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00392, atas nama PT. Keysa Utama Mandiri, luas tanah 77 M2;
2. Bukti P-2 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama antara GHUFRON ROSYID H. DRS MH dengan GEDE AGUS ADITYA, S.T;
3. Bukti P-3 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Cash Tempo Perumahan De Keysa Residence;
4. Bukti P-4 berupa Fotokopi Penggembokan Pintu Masuk;
5. Bukti P-5 berupa Fotokopi Pemasangan spanduk di pintu masuk;
6. Bukti P-6 berupa Fotokopi Bukti Chat;
7. Bukti P-7 berupa Fotokopi Bukti transfer pada tanggal 17 Februari 2023 sebesar Rp.131.700.000,00 (seratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);
8. Bukti P-7.1 berupa Fotokopi Bukti transfer pada tanggal 18 Februari 2023 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
9. Bukti P-7.2 berupa Fotokopi Bukti transfer pada tanggal 18 Maret 2023 sebesar Rp.10.00.000,00 (sepuluh juta rupiah);
10. Bukti P-7.3 berupa Fotokopi Bukti transfer pada tanggal 21 Maret 2023 sebesar Rp.15.00.000,00 (lima belas juta rupiah);
11. Bukti P-7.4 berupa Fotokopi Bukti transfer pada tanggal 20 Maret 2023 sebesar Rp.52.680.000,00 (lima puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

*Halaman 39 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

12. Bukti P-7.5 berupa Fotokopi Bukti transfer tanggal 03 Agustus 2023 sebesar Rp. 100.00.000,00 (seratus juta rupiah);
13. Bukti P-8 berupa Fotokopi Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha;
14. Bukti P-9 berupa Fotokopi Surat Rekomendasi Pengendalian Banjir di Saluran Tersier Sempu 5;
15. Bukti P-10 berupa Fotokopi Pengesahan Rencana Tapak/Site Plan Perumahan;
16. Bukti P-11 berupa Fotokopi Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas;
17. Bukti P-12 berupa Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah;
18. Bukti P-13 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00368 atas nama PT. Keysa Utama Mandiri, luas tanah 96 M2
19. Bukti P-14 berupa Fotokopi Pengecekan Sertifikat;
20. Bukti P-15 berupa Fotokopi Bukti Pengiriman surat;
21. Bukti P-16 berupa Fotokopi Undangan Rapat Perundingan;
22. Bukti P-17 berupa Fotokopi Bukti Chat;
23. Bukti P-18 berupa Fotokopi Laporan Polisi;
24. Bukti P-19 berupa Fotokopi Bukti Transfer pada tanggal 20 Maret 2023 sebesar Rp.52.680,000,00 (lima puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);
25. Bukti P-20 berupa Fotokopi Bukti Transfer pada tanggal 20 April 2023 sebesar Rp.5.208,333,00 (lima juta dua ratus delapan ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah);
26. Bukti P-21 berupa Fotokopi Bukti Transfer pada tanggal 30 Mei 2023 sebesar Rp.2.500,000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)
27. Bukti P-22 berupa Fotokopi Pembukaan Transfer Penggugat;
28. Bukti P-23 berupa Fotokopi Surat Pernyataan;
29. Bukti P-24 berupa Fotokopi Surat Pernyataan;
30. Bukti P-25 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00379 atas nama PT. Keysa Utama Mandiri, luas tanah 66 M2;
31. Bukti P-26 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00380 atas nama PT. Keysa Utama Mandiri, luas tanah 66 M2;
32. Bukti P-27 berupa Fotokopi Surat Terguran;

Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

33. Bukti P-28 berupa Fotokopi Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan;
34. Bukti P-29 berupa Fotokopi Surat Pernyataan Pemerintah Daerah Menerima Aset Bantuan Pembangunan PSU Setelah Konstruksi;
35. Bukti P-30 berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah HBG nomor 0379 milik Penggugat;
36. Bukti P-31 berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah HBG nomor 0380 milik Penggugat;
37. Bukti P-32 berupa Fotokopi Surat Kuasa;
38. Bukti P-34 berupa Fotokopi Rencana Anggaran Biaya LPJU;
39. Bukti P-35 berupa Fotokopi Rencana Anggaran Biaya Pavingisasi;
40. Bukti P-36 berupa Fotokopi Rencana Anggaran Biaya Pembuatan Drainase;
41. Bukti P-37 berupa Fotokopi Rencana Anggaran Biaya Pagar Pembatas Belakang;
42. Bukti P-38 berupa Fotokopi Data Pembukuan;
43. Bukti P-39 berupa Fotokopi Bukti Transfer sebesar Rp.26.000.000,00 untuk Sertipikat C.35;
44. Bukti P-40 berupa Fotokopi Data Realisasi Perumahan;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti P-1 sampai dengan P-40 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya dimana bukti surat tersebut adalah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-3, P-14, P-15, P-18, P-25, P-27, P-28, P-29, P-32, P-34 dan P-36 berupa fotokopi dari fotokopi tidak ditunjukkan aslinya dipersidangan, untuk bukti P-4, P-5, P-30 dan P-31 merupakan Print dari Foto, untuk bukti P-7, P-7.1 s/d P-7.5, P-19, P-20, P-21 dan P-39 berupa copy dari print out, dan bukti P-6 dan P-17 berupa print dari WhatsApp sedangkan bukti P-33 dipending dan tidak diajukan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat di persidangan mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

### 1. Saksi SELVIA NOVITA PUTRI

Halaman 41 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;

- Bahwa saksi ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat yaitu saksi yang mengelola tanah Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak kenal Turut Tergugat serta saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sama di bidang perumahan dengan Penggugat sejak tahun 2023;
- Bahwa perumahan tersebut bernama Keysa Residence yang berlokasi di Jalan Kh Abdul Karim, Kelurahan Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tanah tersebut milik Tergugat I kemudian diperjanjikan dengan pihak Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui blok yang telah terjual;
- Bahwa uang akan di transfer ke Tergugat I setelah adanya balik nama ke pembeli unit;
- Bahwa pada saat itu belum dilakukan tranfer secara keseluruhan karena belum ada balik nama ke pembeli unit;
- Bahwa yang saksi ketahui setiap ada yang akan membeli unit maka akan langsung transfer ke rekening perusahaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keseluruhan masalah keuangan dengan Tergugat I sebagai pemilik tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini telah dibangun 40 unit dan telah dibangun oleh perusahaan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, dari 40 unit yang telah dibangun dilokasi sudah ada yang ditempati oleh pembeli;
- Bahwa yang saksi ketahui dahulu sebelum saksi bekerja di PT, ada Turut Tergugat sebagai pembuat laporan dan yang mengerti masalah kekuarangan pembayaran kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui adanya somasi dari Tergugat II kepada Penggugat;

*Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa isi dari somasi tersebut Tergugat II meminta laporan bulanan, sementara Turut Tergugat selaku bagian keuangan dan saudara dari Tergugat I memang tidak pernah memberikan laporan keuangan ke perusahaan;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Tergugat I pernah melakukan kasbon beberapa kali ke perusahaan;
  - Bahwa saat ini rekening perusahaan sudah tidak dipakai untuk transaksi keuangan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, sampai dengan saat ini belum terdapat keuntungan dari pembangunan tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui mengenai pembayaran pajak dan pembayaran perizinan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, tidak ada sertipikat yang dipegang oleh perusahaan, semua sertipikat dipegang oleh Tergugat I;
  - Bahwa saksi mengetahui telah terjadi pemasangan spanduk penutupan di lokasi pembangunan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, pemasangan spanduk tersebut terjadi pada jam 11 malam;
  - Bahwa pemasangan spanduk tersebut adalah pengetahuan saksi dari warga sekitar;
  - Bahwa akibat dari pemasangan spanduk tersebut berdampak tidak adanya orang yang tertarik membeli unit di perumahan tersebut;
  - Bahwa terakhir transaksi penjualan sebelum perjanjian tersebut berakhir yaitu bulan Maret;
  - Bahwa yang saksi ketahui antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadinya mediasi beberapa kali;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui hasil mediasi antara Penggugat dengan Tergugat seperti apa;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, sampai saat ini belum ada balik nama sertipikat ke atas nama pembeli unit;
  - Bahwa saat ini yang saksi ketahui isi dari saldo rekening PT sisa hanya Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah);
  - Bahwa sampai saat ini kegiatan perumahan masih berjalan walaupun ada gugatan perdata;

*Halaman 43 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa sepengetahuan saksi transaksi jual beli terakhir pada Maret 2023;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi L. HARIS SETYANTO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat yaitu saksi yang mengelola tanah Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak kenal Turut Tergugat serta saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sama di perumahan dengan Penggugat sejak tahun 2023;
- Bahwa saksi bekerja di perusahaan sebagai pengawas pembangunan dari pukul 08.00 sampai dengan 16.00 wib;
- Bahwa perumahan tersebut bernama Keysa Residence;
- Bahwa lokasi perumahan tersebut terletak di Jalan Kh Abdul Karim, Kelurahan Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur;
- Bahwa sepengetahuan saksi adanya rencana penutupan dari Tergugat I dan Tergugat II sejak bulan Agustus tahun 2023;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa alasan Tergugat I dan Tergugat II adanya rencana penutupan tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui Direktur Utama sering melakukan rapat menanyakan laporan keuangan dari Turut Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Turut Tergugat tidak pernah menyerahkan laporan keuangan bulanan kepada perusahaan;
- Bahwa sebelum perjanjian tersebut berakhir telah terjadi beberapa kali mediasi;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut dibahas meminta kenaikan pembagian real adalah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah)

Halaman 44 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan atas Keputusan Sepihak dari Tergugat I menaikan harga tanah menjadi Rp.28.000.000,00 (dua puluh delapan juta) per unit;
- Bahwa yang saksi ketahui saat ini telah dibangun 40 unit oleh perusahaan;
  - Bahwa dari 40 unit yang telah dibangun, sudah ada yang ditempati oleh pembeli;
  - Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2023 perusahaan telah melakukan transfer ke rekening Tergugat I;
  - Bahwa sepengetahuan saksi telah terjadinya pembayaran melalui transfer dari perusahaan ke rekening milik Tergugat I setiap ada unit yang laku terjual;
  - Bahwa pada bulan Agustus tahun 2023 adanya laporan polisi dari Tergugat I kepada Penggugat sedangkan perjanjian berakhir pada bulan Maret 2024;
  - Bahwa setelah adanya laporan polisi tersebut, Tergugat I memberikan juga somasi kepada Penggugat pada bulan September 2023;
  - Bahwa saksi pernah melihat telah terjadi pemasangan spanduk penutupan di lokasi pembangunan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi pemasangan tersebut terjadi pada jam 11 malam;
  - Bahwa akibat dari pemasangan tersebut berdampak tidak adanya orang tang tertarik membeli unit di perumahan tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu isi Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Tergugat I;
  - Bahwa Tergugat pernah meminjam uang kepada Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui seluruh SHGB sekarang berada di mana;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai besaran transfer setiap bulanya kepada Tergugat I selaku pemilik tanah;
  - Bahwa saksi tidak tahu persis tanah mana saja yang sudah laku;
  - Bahwa saksi menerangkan tidak ada pintu gerbang di perumahan tersebut;
  - Bahwa saksi menerangkan pernah tahu Penggugat dan Tergugat melakukan perdamaian namun tidak ada hasilnya;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

*Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat di persidangan juga mengajukan 1 (satu) orang saksi tanpa di sumpah, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi YADI SETIYADI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat yaitu saksi yang mengelola tanah Penggugat dan saksi masih menerima gaji dari Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak kenal Turut Tergugat serta saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sama di perumahan dengan Penggugat sejak bulan Oktober tahun 2021 dan pada saat itu baru mulai perencanaan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi, perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II dibuat pada bulan Maret tahun 2022;
- Bahwa dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II tidak masuk Tergugat I karena yang membuat perjanjian antara Tergugat II dan Penggugat;
- Bahwa pada saat itu Tergugat I menguasai kepada Tergugat II atas tanah tersebut dan perjanjian tersebut hanya berlangsung 2 (dua) tahun;
- Bahwa sepengetahuan saksi, perjanjian tersebut dijelaskan bagi hasil diberikan setelah balik nama dari atas nama PT ke atas nama konsumen;
- Bahwa pada waktu kerjasama tersebut kedudukan saksi sebagai Direktur di perumahan tersebut;
- Bahwa pembayaran tanah dilakukan untuk perumahan yang telah terjual;

Halaman 46 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa pembayarannya sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per rumah yang terjual;
- Bahwa pembayaran ke rekening tergugat I;
- Bahwa saat ini tanah tersebut sudah balik nama ke atas nama Perusahaan;
- Bahwa target yang akan dibuat 96 unit, dan sudah ada 40 unit yang akan dan sudah di bangun;
- Bahwa terjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I terkait pembayaran tanah;
- Bahwa hasil pertemuan terakhir terdapat selisih mengenai pembayaran keuntungan;
- Bahwa saksi mengenal Turut Tergugat sebagai bagian dari keuangan;
- Bahwa saksi selaku Direktur tidak pernah menerima laporan keuangan dari Turut Tergugat;
- Bahwa terdapat pembayaran selain untuk pembayaran tanah yaitu Tergugat I suka meminta kasbon kepada Penggugat;
- Bahwa sampai dengan saat ini belum terdapat keuntungan dari pembangunan tersebut;
- Bahwa Tergugat I telah menyetop pembangunan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui telah terjadi penggembokan di pintu masuk lahan tersebut;
- Bahwa telah dilakukan pembayaran kepada Tergugat I akan tetapi Tergugat I tidak menyerahkan sertipikat ke perusahaan;
- Bahwa sertipikat yang telah balik nama ke perusahaan seharusnya disimpan di notaris akan tetapi pada faktanya sertipikat tersebut di pegang oleh Tergugat I;
- Bahwa dari pihak Tergugat I telah meminta uang agar sertifikat diberikan ke perusahaan, setelah dilakukan transfer kepada Tergugat I namun sertifikat tetap dipegang oleh Tergugat I dan tidak diberikan ke perusahaan untuk balik nama ke pembeli unit;
- Bahwa bagi hasil akan diberikan setelah unit tersebut terjual dan dilunasi pembeli unit;
- Bahwa perumahan tersebut bernama Keysa Residence;

Halaman 47 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa seharusnya sudah serah terima sertifikat akan tetapi karena sertipikat tersebut belum diserahkan kepada Penggugat maka serah terima tersebut belum bisa dilakukan;

- Bahwa luas lahan untuk dijadikan perumahan tersebut 10.500 M2;
- Bahwa tanah tersebut sudah atas nama perusahaan;
- Bahwa satu unitnya ada yang 66 M2, ada yang 77 M2;
- Bahwa sebelum perjanjian berakhir, Tergugat I telah melaporkan Penggugat ke kepolisian;
- Bahwa Tergugat I tidak mau tahu mengenai pembayaran perijinan dan pajak dan diserahkan kepada Perusahaan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, dari 40 unit yang telah dibangun, sudah ada yang ditempati oleh pembeli;
- Bahwa yang saksi ketahui yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah kerja sama pembangunan unit bukan jual beli tanah;
- Bahwa real ini akan diberikan setelah sertipikat tersebut sudah beralih atas nam pembeli tanah yang sudah melunasi pembayaran;
- Bahwa awal perjanjian pembayaran pembagian real adalah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan atas keputusan sepihak dari Tergugat I menaikkan harga tanah menjadi Rp.28.000.000,00 (dua puluh delapan juta) per unit;
- Bahwa sebelum adanya pemasangan spanduk pernah diadakan mediasi antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa akibat dari pemasangan spanduk tersebut berdampak tidak adanya orang yang tertarik membeli unit di perumahan tersebut;
- Bahwa yang menjadi alasan pelaporan adalah pembagian keuntungan kepada Tergugat I;
- Bahwa pembagian keuntungan belum ada pembahasan karena dari 40 unit yang terjual belum terdapat keuntungan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut:

1. Bukti T.I, T.II, & TT-1 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3509196207860001, atas nama ABD. Kanan;

*Halaman 48 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.I, T.II, & TT-2 berupa Fotokopi Kartu Keluarga, No. 3509192310140001, tertanggal 26 Juli 2021;
3. Bukti T.I, T.II, & TT-3 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama, antara ABD. Kanan dengan Ghufron Rosyid H. Drs MH, tanggal 18 Maret 2022;
4. Bukti T.I, T.II, & TT-4 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama antara Ghufron Rosyid H. Drs MH dengan Gede Agus Aditya ST, tanggal 18 Maret 2022;
5. Bukti T.I, T.II, & TT-5 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 07210, atas nama ABD. Kanan, luas tanah 7.899 M2;
6. Bukti T.I, T.II, & TT-6 berupa Fotokopi Sertipikat hak Milik (SHM) No. 07211, atas nama ABD. Kanan, luas tanah 2.660 M2;
7. Bukti T.I, T.II, & TT-7 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00346 an PT. Keysa Utama Mandiri, Luas induk 10.536 m2;
8. Bukti T.I, T.II, & TT-8 berupa Fotokopi keberadaan SHGB Induk No 00346;
9. Bukti T.I, T.II, & TT-9 berupa Fotokopi SITEPLANE;
10. Bukti T.I, T.II, & TT-10 berupa Fotokopi Tabel data Keuangan;
11. Bukti T.I, T.II, & TT-11.a berupa Fotokopi Transaksi keuangan dari Bank BNI atas nama PT. Keysa Utama Mandiri 01 Januari 2023 s/d 31 Januari 2023;
12. Bukti T.I, T.II, & TT-11.b berupa Fotokopi Transaksi keuangan dari Bank BNI atas nama PT. Keysa Utama Mandiri 01 Februari 2023 s/d 28 Februari 2023;
13. Bukti T.I, T.II, & TT-11.c berupa Fotokopi Transaksi keuangan dari Bank BNI atas nama PT. Keysa Utama Mandiri 01 Maret 2023 s/d 31 Maret 2023;
14. Bukti T.I, T.II, & TT-11.d berupa Fotokopi Transaksi keuangan dari Bank BNI atas nama PT. Keysa Utama Mandiri 01 April 2023 s/d 30 April 2023;
15. Bukti T.I, T.II, & TT-11.e berupa Fotokopi Transaksi keuangan dari Bank BNI atas nama PT. Keysa Utama Mandiri 01 Mei 2023 s/d 31 Mei 2023;
16. Bukti T.I, T.II, & TT-11.f berupa Fotokopi Transaksi keuangan dari Bank BNI atas nama PT. Keysa Utama Mandiri 01 Juni 2023 s/d 30 Juni 2023;
17. Bukti T.I, T.II, & TT-11.g berupa Fotokopi Transaksi keuangan dari Bank BNI atas nama PT. Keysa Utama Mandiri 01 Juli 2023 s/d 20 Juli 2023;
18. Bukti T.I, T.II, & TT-12 berupa Fotokopi Daftar rincian kekurangan Bayar PT Keysa Utama Mandiri kepada Tergugat I;

Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

#### 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

19. Bukti T.I, T.II, & TT-13 berupa Fotokopi Foto Pemasangan Bener Penutupan kegiatan tertanggal 20 Maret 2024;
20. Bukti T.I, T.II, & TT-14 berupa Fotokopi Foto Pemasangan Bener Pengumuman pada tanggal 22 Maret 2024 oleh Penggugat;
21. Bukti T.I, T.II, & TT-15 berupa Fotokopi Somasi tertulis dari T II tertanggal 06 September 2023;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti T.I, T.II & TT-1 sampai dengan T.I T.II & TT-15 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya dimana bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I. T.II & TT-2, T.I. T.II & TT-4, T.I. T.II & TT-5, T.I. T.II & TT-6, T.I. T.II & TT-9, T.I. T.II & TT-12 dan T.I. T.II & TT-15 berupa fotokopi dari fotokopi tidak ditunjukkan aslinya aslinya dipersidangan, dan untuk bukti T.I. T.II & TT-10, T.I. T.II & TT-11.a s/d T.I. T.II & TT-11.g berupa copy dari print out sedangkan bukti T.I. T.II & TT-13 dan T.I. T.II & TT-14 merupakan Print dari Foto;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Turut Tergugat di persidangan mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi ALI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa terletak di Jalan Kh Abdul Karim, Kelurahan Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur;
- Bahwa saksi dahulu ikut membantu bekerja dengan Turut Tergugat, membuat laporan keuangan dari tahun 2022;
- Bahwa saksi saat ini tinggal di perumahan objek sengketa tepatnya berada di Blok B6;
- Bahwa sepengetahuan saksi, dari dulu tanah obyek sengketa milik Tergugat I;

Halaman 50 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa saksi mengetahui isi perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat pada bulan Maret tahun 2022 dan kontrak kerja sama tersebut habis di bulan Maret tahun 2024;

- Bahwa saksi mengetahui pihak Penggugat ada kekurangan bayar kepada Tergugat I sesuai isi perjanjian yang telah disepakati;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi tersebut Penggugat pernah melakukan pembayaran secara transfer maupun tunai kepada Tergugat I kurang lebih Rp.600.000.000,00 (enam ratusan juta);
- Bahwa sepengetahuan saksi, semua SHGB berada dalam penguasaan pihak Penggugat dan sebagian berada di Bank dan di pihak lain yakni saudara Haris;
- Bahwa tidak ada penggembokan gerbang pintu masuk karena di perumahan PT Keysha Residence tidak ada Pintu Gerbang;
- Bahwa saksi orang yang ditugaskan oleh Tergugat untuk bekerja di Perusahaan milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengaku bekerja di perumahan milik Penggugat secara sukarela dan tidak digaji oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah membaca isi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa dasar saksi membantu bagian keuangan hanya sebagai perbantuan;
- Bahwa pembayaran Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) saksi tidak paham diberikan setelah pembayaran atau setelah pelunasan;
- Bahwa saksi mengetahui alasan Tergugat I tidak mau memperpanjang kontrak karena tidak diberitahu laporan keuangan;
- Bahwa saksi selaku pihak yang membantu pihak keuangan tidak pernah memberikan laporan keuangan bulanan atau mingguan ke perusahaan;
- Bahwa saksi mengetahui saat ini perusahaan belum mendapatkan keuntungan karena masih banyak lahan yang belum terjual;
- Bahwa saksi mengetahui sudah dilakukan balik nama sedangkan saksi juga mengetahui sampai dengan saat ini sertifikat masih di pegang oleh Tergugat I;

Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi mengetahui ada konsumen yang melunasi pembayaran akan tetapi sertipikat masih berada di tangan Tergugat I belum balik nama ke pembeli;
- Bahwa saksi mengetahui adanya somasi diberikan bulan Maret tahun 2024;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penutupan akses di Perusahaan milik Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan ikut dalam terjadinya mediasi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya laporan polisi dari Tergugat I kepada Penggugat pada bulan Agustus tahun 2023 sedangkan Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II berakhir Maret tahun 2024;
- Bahwa saksi mengetahui untuk perizinan dan pembayaran pajak dilakukan oleh Pihak Penggugat;
- Bahwa saksi selaku pihak yang melakukan pihak yang mengontrol keuangan di perusahaan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya transfer kepada Tergugat I sebanyak Rp.26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) sedangkan dalam perjanjian sudah jelas pembagian keuntungan sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi menyatakan perubahan pembayaran tersebut setelah adanya kesepakatan ulang secara lisan;
- Bahwa saksi mengetahui terjadi lagi perubahan harga dari Rp.26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) ke Rp.28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) nilai tersebut dapat dari inisiatif dari Tergugat I;
- Bahwa yang menghitung lahan tersebut untuk 100 unit rumah, sedangkan harga naik dari Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ke Rp.28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I terus meminta kenaikan pembayaran sedangkan harga tanah tidak pernah naik;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I ikut terlibat dan mengetahui mengenai pembayaran dan ikut menandatangani;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah mengetahui adanya transfer Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pengambilan sertipikat yang berada di Tergugat I;

*Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi mengetahui meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran untuk sertipikat, Tergugat I masih tidak menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penggugat, meskipun sudah ada konsumen yang membayar secara lunas dan menempati rumah yang telah dibangun oleh Penggugat;

- Bahwa saksi mengetahui ketika pembagian hasil terus minta untuk naik, sementara harga tanah tidak naik, maka jumlah bangunan akan berkurang;
- Bahwa saksi mengetahui adanya kesepakatan dari Tergugat I untuk menyimpan sertipikat di Notaris, sedangkan pada faktanya saat ini sertipikat ada di pemilik lahan;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik tanah yang mengantarkan sertipikat ke Notaris untuk dilakukan pemecahan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya somasi untuk dilakukan mediasi sebanyak tiga kali di bulan Maret 2024, sedangkan berdasarkan bukti somasi terjadi di bulan Oktober tahun 2023;
- Bahwa saksi mendapatkan kuasa dari Tergugat I untuk mengawasi keuangan di perusahaan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di persidangan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi tanpa di sumpah, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi ARIS SUKAINI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan saksi ada hubungan keluarga dengan Tergugat I yaitu saksi merupakan Ipar dari Tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat dan saksi ada hubungan keluarga dengan Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat merupakan keponakan saksi;
- Bahwa saksi mengetahui dari dulu tanah Obyek sengketa adalah milik Tergugat I;

Halaman 53 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

### 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 kedua saksi bertanda tangan di dalam Perjanjian yang telah disepakati bersama antara Para Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui isi Perjanjian Kerjasama tersebut;
  - Bahwa saksi menerangkan perjanjian tersebut dibuat di kediaman Tergugat I selanjutnya untuk perjanjian yang ke 2 di tanda tangani di kantor pemasaran Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui perjanjian Kontrak tersebut telah habis pada bulan maret tahun 2024;
  - Bahwa saksi tidak mengikuti proses balik nama Sertipikat dari Tergugat I kepada Penggugat;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pembayaran;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pembelian lahan;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II;
  - Bahwa saksi tidak mengingat isi perjanjian tersebut ;
  - Bahwa saksi hanya mengetahui sebatas permasalahan Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang diperjanjikan;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan jumlah dan jadwal pembayaran;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui batas – batas tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui pemasangan spanduk di proyek milik Penggugat;
  - Bahwa saksi melihat adanya spanduk di pintu masuk proyek;
  - Bahwa sudah ada rumah yang sudah jadi;
  - Bahwa ada rumah yang sudah di tempati;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi SLAMET WAHYUDI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan saksi ada hubungan keluarga dengan Tergugat I yaitu saksi merupakan Ipar dari Tergugat I;

*Halaman 54 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga meuapaun pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat dan saksi ada hubungan keluarga dengan Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat merupakan keponakan saksi;
  - Bahwa saksi mengetahui dari dulu tanah Obyek sengketa adalah milik Tergugat I;
  - Bahwa kedua Saksi bertanda tangan di dalam Perjanjian yang telah disepakati Bersama antara Para Tergugat dengan Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui isi perjanjian Kerjasama tersebut;
  - Bahwa saksi menerangkan perjanjian tersebut dibuat di kediaman Tergugat I selanjutnya untuk perjanjian yang ke 2 di tanda tangani di kantor pemasaran Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui perjanjian Kontrak tersebut telah habis pada bulan marret tahun 2024;
  - Bahwa saksi tidak mengikuti proses balik nama Sertipikat dari Tergugat I kepada Penggugat;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pembayaran;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pembelian lahan;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II;
  - Bahwa saksi tidak mengingat isi perjanjian tersebut ;
  - Bahwa saksi hanya mengetahui sebatas permasalahan Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang diperjanjikan;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan jumlah dan jadwal pembayaran;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui batas - batas tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui pemsangan spanduk di proyek milik Penggugat;
  - Bahwa saksi melihat adanya spanduk di pintu masuk proyek;
  - Bahwa sudah ada rumah yang sudah jadi;
  - Bahwa ada rumah yang sudah di tempati;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

*Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat, dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa tanah sengketa terletak di Jalan Kh Abdul Karim, Kelurahan Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur;
2. Bahwa terhadap batas-batas di dalam objek sengketa di sebelah timur ada perbedaan antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
3. Bahwa di sebelah timur di dalam objek sengketa menurut Kuasa Penggugat tidak ada tanah milik orang lain, sedangkan menurut Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ada tanah warga yang termasuk di dalam objek sengketa yaitu atas nama Badrun Mustajib dan Hj. Asfiah;
4. Bahwa pada waktu Pemeriksaan Setempat dilokasi sengketa, ada warga yang bernama Badrun Mustajib menyatakan kalau rumahnya dan rumah ibunya atas nama Hj. Asfiah masuk dalam objek sengketa;
5. Bahwa terhadap penguasaan objek sengketa menurut Kuasa Penggugat masih milik PT. Keysa Residence sedangkan menurut Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat karena kontrak sudah habis maka penguasaan kembali kepada ABD. Kanan;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 19 November 2024;

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 adalah mengenai perbuatan melawan hukum Para Tergugat, dimana Tergugat I dan Tergugat II melakukan penggembokan dan penutupan seluruh kegiatan kantor dan operasional Penggugat dilahan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Penggugat sebagai pembeli sekaligus pengembang dan Tergugat I sebagai pihak yang

*Halaman 56 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

ditransfer atas keuntungan penjualan unit dan hubungan antara Penggugat dan Tergugat II adalah Penggugat sebagai pembeli sekaligus pengembang dan Tergugat sebagai Pemilik Lahan yang pada tanggal 18 Maret 2023 antara Pengugat dan Tergugat II membuat Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama dimana objek lahan tersebut terletak di Dusun Jenisari, Desa Genteng Kulon, Kabupaten Banyuwangi dengan luas tanah 10.059 m<sup>2</sup> dan harga dasar tanah sebesar Rp. 250.000/m<sup>2</sup> maka didapatkan nilai tanah sebesar 10.059 x 250.000 = 2.514.750.000,00 (dua miliar lima ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan pembelian tanah tersebut dibagi menjadi 2 bidang sertipikat dengan masing - masing seluas 2660 m<sup>2</sup> dan 7899 m<sup>2</sup>;

Bahwa tanah tersebut terbagi atas beberapa sertipikat sebagaimana dalam gugatan yakni dari point a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00347 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok A. 01 Seluas 96 m<sup>2</sup> (sembilan puluh enam meter persegi) sampai dengan point w. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00439 milik PT.Keysa Utama Mandiri yang terletak di Jl. Kel. Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, Prov. Jawa Timur Blok D. 16 Seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) dimana sertipikat yang asli sampai dengan saat ini masih di pegang oleh Tergugat I belum ada penyerahan kepada Penggugat dan apabila ingin dilakukan pengambilan sertifikat harus melakukan pembayaran Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per sertipikat dan Penggugat telah melakukan transfer kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun sampai dengan saat ini belum ada sertipikat yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat meskipun telah dilakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Penggugat juga selalu mengirimkan laporan keuangan, laporan penjualan dan laporan perusahaan setiap bulannya melalui Turut Tergugat I sebagai bagian keuangan di perusahaan milik Penggugat;

Bahwa bagi hasil antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan setiap ada unit yang laku terjual dan uang bagi hasil tersebut di kirim ke rekening BCA 8980557791 atas nama Ghufro Rosyid H. Drs MH dan rekening BCA 2630910954 atas nama Abd Kanan dan total uang yang sudah ditransferkan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 940.725.000,- (sembilan ratus empat puluh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah)

*Halaman 57 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

termasuk uang kasbon yang telah dipinjam oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada perusahaan milik Penggugat;

Bahwa Tergugat I selalu menagih dan meminta keuntungan hasil dari penjualan unit, sedangkan sudah dijelaskan sebelumnya bahwa keuntungan akan di transfer setelah adanya unit yang terjual tetapi belum ada keuntungan bersih dari hasil penjualan unit, sehingga tidak memungkinkan untuk dilakukan pembagian keuntungan bersih namun Tergugat I telah melakukan penggembokan di gerbang masuk lahan tersebut sehingga mengakibatkan Penggugat sulit untuk melakukan kegiatan penjualan dan pembangunan di lahan tersebut dan mengakibatkan banyak konsumen yang akhirnya gagal melakukan pembelian sehingga dengan adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan penggembokan dan penutupan seluruh kegiatan kantor dan operasional Penggugat di lahan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalil pokok bantahan Tergugat I adalah bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik tanah yang sah SHM No. 07211 seluas 2660 m<sup>2</sup> dan SHM No. 07210 seluas 7899 m<sup>2</sup> keduanya atas nama Tergugat I yakni Abd Kanan dan Penggugat adalah sebagai pengelola lahan yang terletak di Dusun Jenesari, Desa Genteng Kulon, Kab. Banyuwangi dan Tergugat II adalah sebagai broker yang mengenalkan Penggugat kepada Tergugat I yang telah dibuat Perjanjian Kerjasama yakni perjanjian pertama tertanggal 15 Maret 2022 dan perjanjian kedua tertanggal 17 Maret 2022 namun perjanjian ini telah berakhir pada tanggal 18 Maret 2024 sebelum gugatan ini diajukan dan nilai harga dasar tanah disepakati sebesar Rp.250.000/M<sup>2</sup> maka didapatkan nilai tanah sebesar  $10.059 \times 250.000 = 2.514.750.000,-$  dan cara pembayarannya adalah per unit real sebesar 25.147.500 dengan rumusan sebagai berikut = (jumlah tanah yang harus dibayar/jumlah Blok yang terbentuk =  $2.514.750.000,- / 100 \text{ unit} = 25.147.500$ ;

Bahwa Tergugat I tidak pernah merasa menjual kepada Penggugat, namun kedua sertifikat tersebut yang semula milik Tergugat I dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut di atas kemudian berubah menjadi SHGB No 00346 An : PT KEYSA UTAMA MANDIRI luas 10.536 m<sup>2</sup> selanjutnya dipecah untuk pengelolaan perumahan sejumlah 101 bagian dan sebagaimana dalam perjanjian kerjasama dalam Pasal IV HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK I pada point 2 Pihak I memberikan sertifikat kepada pihak Notaris untuk diproses

*Halaman 58 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sesuai dengan aturan perumahan yang berlaku di NKRI sehingga dalam hal ini Para Tergugat tidak ada kewajiban memberikan SHGB tersebut kepada Penggugat yang dimaksud penyerahan sertipikat asli dalam perjanjian pada point Hak Dan Kewajiban Pihak II yakni Penggugat adalah SHGB asli awal yakni SHM No. 07211 seluas 2660 m2 dan SHM No. 07210 seluas 7899 m2 keduanya atas nama Tergugat I yakni Abd Kanan yang sudah diserahkan kepada Penggugat kemudian dibalik nama menjadi an. PT KEYSA UTAMA MANDIRI dan sesuai dengan isi perjanjian pada Pasal III nilai Harga Transaksi, jika tidak terpenuhinya transaksi tersebut maka Para Tergugat tidak akan memberikan SHGB kepada Penggugat, karena tidak sesuai isi dari pasal perjanjian kerjasama tersebut disamping itu Penggugat hanya pernah sekali mengirimkan laporan keuangan melalui Turut tergugat I akan tetapi laporan yang dimaksud tidak sesuai apa yang terjadi dilapangan;

Bahwa uang yang sudah masuk sesuai perhitungan Para Tergugat sebesar Rp. 843.636.500,- (delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu lima ratus rupiah); dan Penggugat masih ada kurang bayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.438.935.000,- (dua milyar empat ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan Tergugat I selalu menagih kepada Penggugat dikarenakan masa kontrak kerjasama antara Penggugat dan Para Tergugat akan segera habis, dan penjualan sudah hampir laku semua namun Tergugat I tidak pernah lagi menerima uang hasil penjualan tersebut karena sesuai dalam Perjanjian Kerjasama tersebut bagi hasil yang dimaksud adalah setelah real Rp. 25.147.500,- (dua puluh lima juta seratus empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) per unit, namun Penggugat tidak mau menyerahkan uang hasil penjualan dan tetap bersikukuh melakukan transaksi tanpa laporan bulanan dan tanpa sepengetahuan Para Tergugat sehingga kekurangan yang harus dibayarkan Penggugat menurut perhitungan kerjasama dan rumah yang sudah laku total sejumlah Rp.891.506.500,- (delapan ratus sembilan puluh satu juta lima ratus enam ribu lima ratus rupiah) adalah nilai harga tanah yang harus Penggugat serahkan kepada Tergugat I begitu pula dengan membagikan keuntungan yang diperoleh, Penggugat juga tidak mau membagikan keuntungannya yang total keuntungannya masing - masing yakni Penggugat dan Tergugat I mendapatkan Rp. 1.547.428.500,- (satu milyar lima ratus empat puluh tujuh juta empat ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah) dari hasil penjualan saat ini ± 69 unit;

*Halaman 59 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa di dalam perumusan tersebut tidak memiliki gerbang pintu, yang benar adalah setelah Tergugat I mengirim somasi kepada Penggugat pada tanggal 06 September 2023 Penggugat tidak menanggapi somasi dari Tergugat I padahal somasi tersebut telah diterima oleh karyawan Penggugat yakni sdr el Haris, kemudian dua minggu setelah surat perjanjian kontrak kerja habis tertanggal 18 Maret 2024 Tergugat membuat benner yang menerangkan kontrak kerja antara Penggugat dan Para Tergugat telah usai barulah Tergugat I menggembok pintu kantor pemasaran karena sudah tidak pernah ada orang lagi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan dan dalil sangkalannya tersebut sebagaimana pasal 163 HIR kedua belah pihak mempunyai kewajiban membuktikannya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan Penggugat dan bantahan dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan hal - hal yang berkenaan dengan materi pokok perkara, maka terlebih dahulu harus meneliti dan mempertimbangkan syarat - syarat formal suatu gugatan, yaitu apakah ketentuan hukum acaranya oleh sebuah gugatan telah terpenuhi atau tidak karena sifat hukum acara itu imperatif yang tak boleh disimpangi karena menyangkut syarat formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa suatu gugatan yang mengandung cacat atau pelanggaran formil, akan mengakibatkan gugatan yang tidak sah dan karenanya gugatan tersebut tidak dapat diterima (inadmissible) dan agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, mengenai perumusan gugatan secara jelas dan terang ini, berpedoman kepada pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara), dimana menurut pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie) sehingga berdasarkan ketentuan itu, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa dalam praktek dikenal beberapa bentuk gugatan kabur yang masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu diantaranya adalah tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, adanya ketidakjelasan objek

*Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang disengketakan, adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan dan antara Posita dan Petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan;

Menimbang, bahwa dalil gugatan yang juga dikenal dengan istilah Posita gugatan atau Fundamentum Petendi adalah merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan, yang menjadi landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Dalil gugatan atau Posita gugatan atau Fundamentum Petendi dianggap lengkap apabila sudah memenuhi 2 (dua) unsur yaitu adanya dasar hukum (Rechtelijke Grond) dan dasar fakta (Feitelijke Grond). Yang dimaksud dengan memenuhi dasar hukum adalah adanya penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa. Sedangkan yang dimaksud dengan memenuhi dasar fakta adalah penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati dalil gugatan point 1, 2, 4, 6 dan 8, dimana Penggugat adalah sebagai pembeli sekaligus pengembang dan Tergugat I (Abd Kanan) sebagai pihak yang ditrasfer atas keuntungan penjualan unit dan Tergugat II (Ghufron Rosyid H. Drs MH) sebagai pemilik lahan yang mana pembelian lahan / tanah tersebut terbagi ke dalam 2 bidang sertifikat yakni sertifikat tanah dengan luas 2660 m2 dan sertifikat tanah dengan luas 7899 m2, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dengan memperhatikan posita gugatan Penggugat tersebut maka telah terjadi jual beli tanah / lahan antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat II sebagai pemilik tanah namun dalam posita gugatan Penggugat terhadap ke 2 (dua) bidang sertifikat yang dimaksud tersebut yakni sertifikat tanah dengan luas 2660 m2 dan sertifikat tanah dengan luas 7899 m2 tersebut tidak disebutkan secara terperinci oleh Penggugat mengenai identitas tanah dimaksud seperti Nomor Sertifikat Hak Milik, NIB, Surat Ukur, Luas Tanah, terletak dimana tanahnya dan atas nama siapa pemegang hak milik tanah tersebut dan apakah jual beli tanah tersebut telah dilakukan jual beli dihadapan PPAT untuk dapat dibuatkan Akta Jual Beli yang nantinya sebagai dasar peralihan hak dari pemilik asal ke pemilik selanjutnya sehingga akan jelas kepemilikan atas ke 2 (dua) bidang sertifikat tanah tersebut apakah dimiliki oleh satu orang yang sama atau tidak ataupun menjadi berubah statusnya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dalam artian sebagai hak untuk mendirikan

*Halaman 61 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dalam dalil gugatan point 8 Penggugat menyatakan bahwa sertifikat yang asli sampai dengan saat ini masih dipegang oleh Tergugat I (Abd Kanan) sehingga hal ini menimbulkan kerancuan atau ketidakjelasan kepemilikan tanah / lahan yang dikelola oleh Penggugat sebagai Pengembang;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan mencermati dalil gugatan point 3 dan point 9 sampai dengan point 15, dimana Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 18 Maret 2023 telah dibuat Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama antara Pengugat dan Tergugat II yang mana apabila ingin dilakukan pengambilan sertifikat harus melakukan pembayaran Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per sertipikat dan bagi hasil antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan setiap ada unit yang laku terjual maka terhadap hal tersebut Penggugat telah melakukan transfer kepada Tergugat I sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga total uang yang sudah ditransferkan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 940.725.000,- (sembilan ratus empat puluh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) termasuk uang kasbon yang telah dipinjam oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada perusahaan milik Penggugat namun sampai dengan saat ini belum ada sertifikat yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat padahal Penggugat selalu mengirimkan laporan keuangan, laporan penjualan dan laporan perusahaan setiap bulannya melalui Turut Tergugat I sebagai bagian keuangan di perusahaan milik Penggugat, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi perikatan perjanjian kerjasama yang mana pada masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi atau janjinya masing-masing sebagaimana Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama tanggal 18 Maret 2023 tersebut, maka dapat diketahui pada dasarnya ada sengketa diantara Para Pihak karena salah satu pihak merasa dirugikan atas tidak terpenuhinya prestasi yang harus dilakukan dalam artian salah satu pihak telah wanprestasi atau cidera janji yang mana wanprestasi atau cidera janji tersebut menjadi dasar fakta (Feitelijke Grond) suatu peristiwa hukum untuk dapat diajukan sebagai dasar hukum (Rechtelijke Grond) dalam suatu gugatan perdata, sehingga menjadi keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam suatu gugatan jika yang terjadi in concreto adalah

*Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Wanprestasi, begitu pula terhadap penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi adalah tidak diperkenankan atau adalah melanggar tata tertib beracara karena harus diselesaikan secara tersendiri (vide Putusan MARI No.879K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001), oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (Rechtelijke Grond) yang jelas untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat serta menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (vide Putusan MARI No.250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986), maka dengan demikian adalah beralasan hukum apabila gugatan Penggugat tersebut dinyatakan kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dinyatakan kabur (obscuur libel), maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard), maka materi pokok gugatan dari Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard), maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang - Undang RI Nomor 48 tahun 2009, HIR, Rv serta peraturan perundang - undangan yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.684.000,- (Satu juta enam ratus delapan puluh empat ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2024, oleh kami, Kurnia Mustikawati, S.H., sebagai Hakim Ketua, I Made Gede Trisna Jaya Susila, S.H.,M.H. dan Yoga Perdana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 16 April

*Halaman 63 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 23 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rif'an Fadli, S.Hi., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara persidangan elektronik (e-litigasi) dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Made Gede Trisna Jaya Susila, S.H., M.H..

Kurnia Mustikawati, S.H.

Yoga Perdana, S.H.

Panitera Pengganti,

Rif'an Fadli, S.Hi.

### Perincian Biaya :

1. Materai	Rp 10.000,-
2. Redaksi	Rp 10.000,-
3. Pendaftaran	Rp 30.000,-
4. Proses	Rp 100.000,-
5. Sumpah	Rp 40.000,-
6. Panggilan	Rp 144.000,-
7. PNBP	Rp 50.000,-
8. Pemeriksaan Setempat	<u>Rp 1.300.000,-+</u>

Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

#### 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 (Satu juta enam ratus delapan puluh empat ribu).  
jumlah: Rp 1.684.000,-

Halaman 65 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Byw

### Disclaimer

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