



**PUTUSAN**  
**Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Samsul Huda, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di PERUM PONDOK KENCANA BLOK L/7 RT/RW 06/07, KEL. WERUNGOTOK, KAB. NGANJUK, Kel. Werungotok, Nganjuk, Kab. Nganjuk, Jawa Timur , sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Mohammad Aibet**, bertempat tinggal di JALAN MERPATI DUKUHAN KEDUNGREJO, DESA WEDORO KLURAK RT/RW 001/001, KEC. CANDI, Kel. Balongdowo, Kecamatan Candi, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur , sebagai **Tergugat I**;
2. **Bagus Wisnu Hermawan**, bertempat tinggal di PERUMAHAN OMA PESONA BUDURAN BLOK E 3 NO. 16, KEL. SIDOKEPUNG KEC. BUDURAN, SIDOARJO, Desa Sawohan Dusun Bandar, Kecamatan Buduran, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur , sebagai **Tergugat II**;
3. **Anugerah Heni**, bertempat tinggal di PERUMAHAN OMA PESONA BUDURAN BLOK E 3 NO. 16, KEL. SIDOKEPUNG KEC. BUDURAN, SIDOARJO, Desa Sawohan Dusun Bandar, Kecamatan Buduran, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur , sebagai **Tergugat III**;
4. **Ir. Muh. Rudiansyah**, bertempat tinggal di JL. RONGGOLawe NO. 19, WONOREJO, TEGALSARI, SURABAYA, Kel. Wonorejo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur , sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 31 Agustus 2020 dalam Register Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I (Mohammad Aibet) memiliki 2 (dua) bidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik yaitu di Blok K1 – 01 dengan luas tanah yang sebenarnya  $\pm 129 \text{ M}^2$  (Seratus Dua Puluh Sembilan) meter persegi, dan **di Blok 12 – 09** dengan luas tanah yang sebenarnya  $\pm 159 \text{ M}^2$  (Seratus Lima Puluh Sembilan) meter persegi, kedua bidang tanah Kavling tersebut didapat oleh Tergugat I dari PT HAMDALA GRAHA sebagai Pengganti pembayaran atas tagihan pembangunan beberapa unit rumah yang telah dikerjakan oleh Tergugat I di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik, hal ini sebagaimana diterangkan dalam Surat keterangan yang dikeluarkan oleh PT HAMDALA GRAHA kepada Tergugat I, yaitu Surat Keterangan tentang Kepemilikan Tanah dan Sertifikat No. 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 tertanggal 11 Maret 2015 yang ditandatangani oleh Ir. Muh. Rudiansyah selaku Direktur PT. HAMDALA GRAHA.
2. Bahwa pada hari Kamis tanggal 12 Maret 2015 Tergugat I (Mohammad Aibet) menjual tanah Kavling yang terletak di Blok 12 – 09 Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik seluas  $159 \text{ M}^2$  (Seratus Lima Puluh Sembilan) meter persegi kepada Penggugat (Samsul Huda, SH. MH), Ikatan Jual Beli Tanah Kavling dengan obyek dimaksud yang dituangkan dalam bentuk **Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanah Kavling di Graha Menganti 2, antara Penggugat sebagai Pihak Pembeli dan Tergugat I sebagai pihak Penjual**. Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli) dengan bermaterai cukup dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Agoeng Loekito, ST dan Anwar Hariono, SH.
3. Bahwa yang menjadi obyek Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik **Blok 12 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$**  ( Seratus Lima Puluh Sembilan Meter Persegi) dengan identitas **tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hamdala Graha**. Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Graha Menganti 2 tersebut disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dengan

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



harga **Rp. 150.000.000,-** (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat pada **tanggal 3 Desember 2014**.

Selanjutnya tanah kavling berikut Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud diatas, mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa**.

4. Bahwa sebagaimana terurai secara lengkap dan tegas pada ketentuan Pasal 6 point angka 1 Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu bahwa tanah Kavling sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini **akan diserahkan kepada Pembeli (Penggugat) oleh Penjual (Tergugat I), setelah penjual (Tergugat I) mendapatkan Sertifikat / Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh PT Hamdala Graha, dan proses balik nama Sertifikat / Hak Guna Bangunan tersebut menjadi atas nama Tergugat I selesai dilakukan.**

Akan tetapi pada kenyataannya setelah Tergugat I (Mohammad Aibet) menerima Sertifikat / Hak Guna Bangunan tersebut dari PT Hamdala Graha, sampai dengan saat ini **Tergugat I belum pernah menyerahkan obyek sengketa dan tidak melakukan balik nama hak guna bangunan atas nama penjual dari PT Hamdala Graha**, bahkan sampai dengan saat ini Penggugat juga belum pernah menerima penyerahan Obyek dimaksud berikut Sertifikat / Hak Guna Bangunannya dari Tergugat I, meskipun kewajiban Penggugat untuk membayar sesuai harga yang disepakati telah dibayar lunas.

5. Bahwa oleh karena kewajiban Penggugat untuk membayar sejumlah uang sebagaimana harga yang telah disepakati dalam Pasal 3 Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilaksanakan, namun sampai dengan saat ini **Penggugat belum mendapatkan apa yang menjadi haknya, yaitu memiliki dan menguasai obyek dalam Perjanjian Jual Beli berikut Sertifikat / Hak Guna Bangunannya**. Dan untuk mendapatkan hak tersebut Penggugat juga telah berusaha untuk menanyakan dan meminta secara baik-baik kepada Tergugat I, akan tetapi berkali-kali Penggugat menanyakan hal tersebut kepada Tergugat I, Tergugat I selalu berkelit dengan berbagai alasan, sehingga pada akhirnya karena Penggugat selalu menanyakan, Tergugat I memberikan jawaban kepada Penggugat yaitu bahwa "karena memiliki hutang kepada Tergugat III (Anugrah Heni), **Tergugat I telah dipaksa oleh Tergugat II (Bagus Wisnu**



Hermawan) yang Notabene adalah Suami dari Anugrah Heni (Tergugat III) untuk menandatangani Surat Pernyataan tetapi isinya berupa persetujuan seakan-akan menjual obyek sengketa, yaitu sebidang tanah Kavling yang terletak di Blok I 2 – 09 Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik seluas 159 M<sup>2</sup> (Seratus Lima Puluh Sembilan) meter persegi, Surat Pernyataan Perjanjian Jual Beli tanah tersebut ditandatangani pada bulan April 2015 dengan Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat II sebagai Pembeli atau

6. Bahwa Perjanjian Jual Beli tanah yang dilakukan antara **Tergugat I dengan Tergugat II tidak disertai dengan bentuk penyerahan yang nyata, yaitu Tergugat I tidak menerima uang pembayaran dari Tergugat II, Perjanjian Jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II diperhitungkan dengan Hutang Piutang ( berupa material bahan bangunan ) yang terjadi antara Tergugat I (Mohamad Aibet) dengan Tergugat III (Anugrah Heni) yang justru tidak berkaitan dengan surat pernyataan jual beli tersebut.**

Bahwa terhadap perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli, ada **ketidakjelasan** yaitu tentang obyek jual beli yang tidak secara jelas menyebutkan tanah Kavling di Perum Graha Menganti 2 Blok berapa dan nomor berapa; kedua tentang adanya **paksaan** pada akad perjanjian jual beli tanah karena antara Tergugat I dengan Tergugat II (yang notabene adalah suami Tergugat III) sebenarnya didasarkan adanya hutang piutang ( berupa material bahan bangunan ) antara Tergugat I dengan isteri dari Tergugat II (Tergugat III). Dari perhitungan hutang piutang tersebut akhirnya ada paksaan dari Tergugat II kepada Tergugat I. diduga sertifikat/hak guna bangunan atas nama PT Hamdala Graha diambil langsung dan ditahan oleh isteri dari Tergugat II (Tergugat III) yang saat itu masih bekerja di kantor developer tersebut, dan Tergugat I terpaksa menandatangani surat pernyataan, sedangkan saksi yang bertanda tangan jauh setelah surat pernyataan dibuat.

Bahwa oleh karena proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan **tanpa disertai dengan bentuk penyerahan yang nyata, tidak ada saksi dalam pembuatan pernyataan tersebut dan diperhitungkan dengan hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat III**, maka jelas bahwa pembuatan surat Pernyataan yang berisi tentang perjanjian Jual Beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut merupakan

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



suatu bentuk konspirasi antara Tergugat II dengan tergugat III yang notabene adalah suami istri, untuk menguasai/memiliki obyek sengketa berikut Sertifikat / Hak Guna Bangunannya. Bentuk penguasaan terhadap obyek sengketa berikut Sertifikat / Hak Guna Bangunan tersebut dapat pula diindikasikan dengan keberadaan Sertifikat / Hak Guna Bangunan Aquo di salah satu Kantor Notaris di Wilayah Kabupaten Gresik, yang diserahkan langsung oleh Tergugat I bersama-sama dengan orang yang bernama Rahmad dan Suhartono yang notabene mereka adalah memiliki satu hubungan kerja / satu tempat kerja bekerja di kantor PT Hamdala Graha dengan Tergugat III. Dengan demikian indikasinya jelas bahwa berdasarkan surat pernyataan yang berisi perjanjian jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka terhadap Sertifikat / Hak Guna Bangunan tersebut akan dilakukan proses menjadi sebuah Akta Jual Beli dan selanjutnya dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Tergugat II atau Tergugat III.

7. Bahwa Tergugat IV ( Ir. Muh.Rudiansyah) sebagai Direktur PT..Hamdala Graha telah menandatangani Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dan Sertipikat Nomor 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 tertanggal 11 Maret 2015 yang menyatakan bahwa tanah/kavling di perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti Blok K1-01 dengan luas tanah 159 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh Sembilan ) meter persegi dan Kavling Blok I2-09 dengan luas tanah 129 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh sembilan) meter persegi adalah benar-benar milik Bapak Muhammad Aibet yang beralamatkan di Wedoro Klurak RT 01, RW 01 Desa Wedoro Klurak Kecamatan Candi Sidoarjo Jawa Timur.

Bahwa karena Tergugat IV sebagai pemegang Sertifikat/hak guna bangunan atas obyek sengketa tidak menyerahkan kepada Tergugat I tetapi justru menyerahkan kepada Tergugat II, sehingga dari perbuatan Tergugat IV dimaksud akhirnya Penggugat mengalami kerugian berupa tidak bisa menguasai obyek sengketa dan tidak bisa memproses peralihan hak dari PT. Hamdala Graha kepada Tergugat I dan selanjutnya dari Tergugat I kepada Penggugat.

8. Bahwa berdasarkan uraian pada point angka 5 dan 6 tersebut diatas maka apapun alasannya, perbuatan Tergugat I yang telah menandatangani atau membuat pernyataan yang berisi tentang Perjanjian Jual beli Tanah dengan obyek sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa adalah **merupakan Perbuatan Melawan Hukum**, karena obyek aquo sebelumnya telah





diletakkan prestasi atau menjadi obyek dalam perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat, perjanjian mana telah dilakukan terlebih dahulu yaitu tanggal 12 Maret 2015, sebelum Tergugat I dipaksa menandatangani Surat Pernyataan yang berisi tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dengan obyek Aquo kepada Tergugat II yaitu pada bulan April 2015. Dan sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut tentunya **menimbulkan kerugian kepada Penggugat**, baik dalam bentuk materiil maupun Immateriil.

9. Bahwa oleh karena proses Perjanjian Jual Beli Tanah terhadap obyek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dilaksanakan dibawah tekanan atau paksaan, maka Perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum karena telah melanggar ketentuan pasal 1320 KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek) tentang syarat sahnya sebuah persetujuan/perjanjian. Demikian juga oleh karena Perjanjian tersebut telah dilakukan secara Melawan Hukum, maka sudah **sepantasnya dan sepatutnya** apabila Perjanjian Jual Beli Tanah terhadap obyek Aquo yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dinyatakan **TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM.**

10. Bahwa berdasarkan uraian pada point angka 1 sampai dengan angka 9 tersebut diatas bahwa segala bentuk peralihan hak terhadap obyek dimaksud dari Tergugat I kepada pihak lain dinyatakan tidak sah, dan hal ini juga telah dituangkan secara lengkap dan tegas dalam Pasal 6 point angka 2 Perjanjian Jual Beli antara penggugat dengan tergugat I, yaitu dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat I, maka Tergugat I dilarang atau tidak berhak lagi menjual obyek dimaksud kepada pihak lain, dan segala bentuk pemindahtanganan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tidak sah dan batal menurut hukum, sedangkan Surat perjanjian Jual Beli Tanah dengan Obyek dimaksud yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat sebagaimana syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek), dan telah sesuai menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, **maka sudah sepatutnya apabila Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dengan obyek Aquo dinyatakan SAH dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, serta Penggugat ditetapkan sebagai Pemilik yang Sah terhadap Obyek Sengketa dimaksud.**



11. Bahwa oleh karena Penggugat (SAMSUL HUDA SH. MH) merupakan Pemilik yang Sah terhadap Obyek Sengketa dimaksud, maka oleh karena sampai dengan saat ini obyek sengketa tersebut yaitu sebidang tanah Kavling yang terletak di Blok I 2 – 09 Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik seluas 159 M<sup>2</sup> (Seratus Lima Puluh Sembilan) meter persegi berikut Sertifikat / Hak Guna Bangunannya masih dikuasai oleh para Tergugat, dan Penggugat sudah berkali-kali meminta kepada para Tergugat secara baik-baik agar obyek sengketa dimaksud diserahkan kepada Penggugat namun tidak dihiraukan oleh para Tergugat, maka sudah sepantasnya dan sepatutnya apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Gresik, agar menghukum kepada Tergugat I (MOHAMAD AIBET), Tergugat II (BAGUS WISNU HERMAWAN), Tergugat III (ANUGRAH HENI) dan Tergugat IV (**Ir. MUH. RUDIANSYAH**) (atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan : sebidang tanah Kavling yang terletak di Blok I 2 – 09 Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik seluas 159 M<sup>2</sup> (Seratus lima puluh sembilan) meter persegi, berikut Sertifikat / Hak Guna Bangunannya, kepada **PENGUGAT (SAMSUL HUDA SH. MH) DALAM KEADAAN BAIK DAN KOSONG.**
12. Bahwa untuk menjamin agar barang tidak bergerak milik Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III yaitu sebidang tanah Kavling yang terletak di Blok I 2 – 09 Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik seluas 159 M<sup>2</sup> (Seratus Lima Puluh Sembilan) meter persegi, berikut Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap obyek dimaksud tidak dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain, maka sudah sepatutnya apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Gresik untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap Obyek sengketa dimaksud berikut Sertifikat / Hak Guna Bangunannya.
13. Bahwa oleh karena sejak saat ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tersebut Penggugat belum dapat menikmati apa yang menjadi Haknya secara hukum, maka Penggugat merasa telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil, oleh karena itu sudah sepantasnya apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Gresik agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) perbulan sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah ini yaitu tanggal 12 Maret 2015 sampai dengan dilaksanakannya isi putusan ini.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa sudah sepantasnya pula apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Gresik agar para Tergugat juga dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila para Tergugat terlambat / lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
15. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) meskipun ada Perlawanan, Banding, maupun Kasasi.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka dengan ini kami mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gresik berkenan memanggil para pihak dalam persidangan, memeriksa gugatan, dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan SAH dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH KAVLING yang dilakukan oleh Penggugat (SAMSUL HUDA SH. MH.) sebagai Pembeli dan Tergugat I (MOHAMAD AIBET) sebagai Penjual, tertanggal 12 Maret 2015, dengan obyek perjanjian sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  ( Seratus Lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hamdala Graha.
3. Menyatakan Penggugat (SAMSUL HUDA, SH. MH) sebagai Pemilik yang SAH terhadap sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  ( Seratus lima puluh sembilan meter persegi).
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I (MOHAMAD AIBET) yang menjual atau menandatangani surat pernyataan berisi tentang Perjanjian Jual Beli Tanah, dengan Tergugat I (MOHAMAD AIBET) sebagai Penjual dan Tergugat II (BAGUS WISNU HERMAWAN) sebagai Pembeli, tertanggal bulan April 2015, dengan obyek sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (Seratus lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk

#### 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

Guna Bangunan atas nama PT. Hamdala Graha adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

5. Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Tergugat I (MOHAMAD AIBET) dengan Tergugat II (BAGUS WISNU HERMAWAN), dengan obyek sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  ( Seratus lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT Hamdala Graha.
6. Menghukum kepada : Tergugat I (MOHAMAD AIBET), Tergugat II (BAGUS WISNU HERMAWAN) dan Tergugat III (ANUGRAH HENI) serta Tergugat IV (Ir. MUH RUDIANSYAH) atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan : Tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  ( Seratus lima puluh sembilan meter persegi) berikut Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap obyek dimaksud kepada PENGGUGAT (SAMSUL HUDA SH. MH) DALAM KEADAAN BAIK DAN KOSONG.
7. Menghukum kepada : Tergugat I (MOHAMAD AIBET), Tergugat II (BAGUS WISNU HERMAWAN) dan Tergugat III (ANUGRAH HENI) serta Tergugat IV (Ir. MUH. RUDIANSYAH) membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT (SAMSUL HUDA SH. MH) masing-masing sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan.
8. Menghukum kepada: Tergugat I (MOHAMAD AIBET), Tergugat II (BAGUS WISNU HERMAWAN) dan Tergugat III (ANUGRAH HENI) serta Tergugat IV (Ir. MUH. RUDIANSYAH) untuk membayar uang ganti rugi kepada PENGGUGAT (SAMSUL HUDA SH. MH) masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) perbulan sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah ini yaitu tanggal 12 Maret 2015 sampai dengan dilaksanakannya isi putusan ini.
9. Menyatakan Sah dan Berharga atas Sita Jaminan yang dilakukan terhadap: sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  ( Seratus lima puluh sembilan meter persegi) berikut Sertifikat / Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa.

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) meskipun para Tergugat mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi, maupun Verzet.
11. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon memberi keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, masing-masing menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gusti Ngurah Taruna Wiradhika, S.H..Mh, Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Oktober 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I secara tegas di persidangan menyatakan tidak mengajukan jawaban, sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali dalil- dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada hubungan keperdataan baik perjanjian atau perikatan.
3. Bahwa tidak benar Tergugat II telah memaksa tergugat I untuk membuat surat pernyataan tentang perjanjian jual-beli tanah.
4. Bahwa benar Tergugat I telah menyatakan menjual obyek tanah yang dimaksud kepada tergugat II dengan kesepakatan meneruskan melunasi kekurangan kepada PT. Hamdala Graha
5. Bahwa mengingat Tergugat I belum mempunyai hak atas tanah yang

Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Graha Menganti Blok 12-09 karena belum ada peralihan hak maka Tergugat II dan mengajukan Pembelian tanah kepada PT Hamdala Graha dan disetujui untuk melakukan peralihan hak dan dengan persetujuan Tergugat I yang awalnya akan membeli obyek tanah yang dimaksud.

6. Bahwa Tergugat II melakukan perjanjian jual beli dari PT Hamdala Graha bukan dengan Tergugat I karena antara Tergugat I dengan PT Hamdala Graha belum ada peralihan hak.
7. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru ditujukan kepada Tergugat II karena peralihan hak bukan dari Tergugat I melainkan dari PT Hamdala Graha.
8. Bahwa Tergugat I belum memiliki dasar hak yang cukup untuk apabila akan melakukan peralihan hak atau menjual kepada pihak manapun.
9. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II telah mencemarkan nama baik pihak Tergugat II sesuai pasal 310 ayat 1 KUHP dan pasal 317 KUHP.

### Jawaban Tergugat III:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali dalil- dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat III
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III tidak pernah ada hubungan keperdataan baik perjanjian atau perikatan.
3. Bahwa tidak benar Tergugat III telah memaksa tergugat I untuk membuat surat pernyataan tentang perjanjian jual-beli tanah.
4. Bahwa benar Tergugat I telah menyatakan menjual obyek tanah yang dimaksud kepada Tergugat III dengan kesepakatan meneruskan melunasi kekurangan kepada PT. HamdalaGraha.
5. Bahwa mengingat Tergugat I belum mempunyai hak atas tanah yang terletak Di Graha Menganti Blok 12-09 karena belum ada peralihan hak maka Tergugat III dan mengajukan pembelian tanah kepada PT Hamdala Graha dan disetujui untuk melakukan peralihan hak dan dengan persetujuan Tergugat I yang awalnya akan membeli obyek tanah yang dimaksud.
6. Bahwa Tergugat III melakukan perjanjian jual beli dari PT Hamdala Graha bukan dengan Tergugat I karena antara Tergugat I dengan PT Hamdala Graha belum ada peralihan hak.
7. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru ditujukan kepada Tergugat III karena peralihan hak bukan dari Tergugat I melainkan dari PT Hamdala

*Halaman 11 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk*

#### 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)



Graha.

8. Bahwa Tergugat I belum memiliki dasar hak yang cukup untuk apabila akan melakukan peralihan hak atau menjual kepada pihak manapun.
9. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat III telah mencemarkan nama baik pihak Tergugat III sesuai pasal 310 ayat 1 KUHP dan pasal 317 KUHP.

Jawaban Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV sebelumnya tidak pernah kenal dan tidak pernah melakukan hubungan atau perjanjian hukum baik keperdataan maupun pidana dengan penggugat.
2. Bahwa Bahwa pada tahun 2013 proyek perumahan Graha Menganti II mengalami permasalahan yang membuat terganggunya cashflow proyek sehingga pembayaran tagihan kontraktor proyek juga terganggu/tertunda pembayarannya.
3. Bahwa salah satu kontraktor proyek perumahan Graha Menganti II yaitu saudara Mohammad Aibet yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I, memiliki sisa tagihan atas kontrak pembangunan rumah sebesar Rp. 142.819.000,- yang pembayaran mengalami penundaan.
4. Bahwa atas tertundanya pembayaran tagihan tersebut dicapai kesepakatan antara team manajemen proyek dengan Tergugat I, pembayaran sisa tagihan kontrak pembangunan rumah kepada Tergugat I selaku kontraktor akan dibayar dalam bentuk 2 kavling tanah di blok K1 no. 1 seluas 129 m2 dan kavling tanah di blok 12 no 9 seluas 159 m2 dengan total nilai sebesar Rp. 213.984.000,-
5. Bahwa atas kesepakatan tersebut terdapat kelebihan nilai kavling tanah sebesar Rp. 71.165.000,- yang harus dibayar oleh Tergugat I dalam bentuk pembangunan rumah Type 30 senilai Rp. 30.000.000,- dan sisanya dalam bentuk pembayaran tunai.
6. Bahwa atas kavling tanah di blok K1 no. 1 seluas 129 m2 dan kavling tanah di blok 12 no 9 seluas 159 m2 selanjutnya dilakukan proses pemecahan dari sertifikat induk proyek Graha Menganti II menjadi sertifikat per kavling atas nama PT. Hamdala Graha.
7. Bahwa proses pemecahan sertifikat telah selesai dilaksanakan dan atas kesepakatan bersama sertifikat tersebut dititipkan kepada notaris sambil menunggu Tergugat I menyelesaikan kewajiban sebagaimana dalam butir 5 kepada PT. Hamdala Graha.
8. Bahwa Penggugat menyatakan telah melakukan perikatan jual beli

*Halaman 12 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk*



dengan Tergugat I, terhadap kavling tanah terletak di perumahan Graha Menganti II Blok 12-09 yang menjadi obyek gugatan tanpa melakukan komunikasi dan konfirmasi baik lisan maupun tertulis terlebih dahulu kepada PT. Hamdala Graha selaku pengembang perumahan Graha Menganti II mengenai status tanah yang kemudian dijadikan obyek gugatan.

9. Bahwa kavling tanah terletak di perumahan Graha Menganti II Blok 12-09, adalah menjadi bagian dari kesepakatan di bawah tangan antara Tergugat I dengan PT. Hamdala Graha yang status legalitas belum menjadi hak milik sepenuhnya Tergugat I dikarenakan masih belum selesainya kewajiban Tergugat I kepada PT. Hamdala Graha.
10. Bahwa mengingat Tergugat I belum mempunyai hak sepenuhnya atas tanah terletak di Graha Menganti II Blok 12-09 yang menjadi Obyek Gugatan, maka perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I juga tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan batal demi hukum dikarenakan penjual belum memiliki hak sepenuhnya atas obyek jual beli.
11. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru ditujukan kepada Tergugat IV selaku direktur utama PT Hamdala Graha dikarenakan tidak adanya suatu tindakan hukum PT. Hamdala Graha yang salah terkait dengan kesepakatan di bawah tangan dengan Tergugat I.
12. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV telah mengganggu dan mencemarkan nama baik pihak Tergugat IV.

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 03 Maret 2021;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

perbuatan Tergugat I yang telah menandatangani atau membuat pernyataan yang berisi tentang Perjanjian Jual beli Tanah dengan obyek sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa adalah **merupakan Perbuatan Melawan Hukum**, karena obyek aquo sebelumnya telah diletakkan prestasi atau menjadi obyek dalam perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, perjanjian mana telah dilakukan terlebih dahulu yaitu tanggal 12 Maret 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:  
Bahwa tanah objek sengketa adalah tanah Kavling yang terletak di Blok I 2 – 09 Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik seluas 159 M<sup>2</sup> (Seratus Lima Puluh Sembilan) meter persegi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

1. Apakah benar Tergugat I telah melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat melalui proses jual beli?
2. Apakah benar kemudian Tergugat I telah melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada pihak lain selain Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5, yaitu berupa:

1. P-1 : Foto copy dari Asli Perjanjian jual beli tanah kavling di Graha Menganti 2 tertanggal 12 Maret 2015;
2. P-2 : Foto copy dari Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan tanah dan sertifikat Nomor 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 tertanggal 11 Maret 2015;
3. P-3 : Foto copy dari foto copy surat pernyataan sdr. Aibet;
4. P-4 : Foto copy sesuai salinan putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk;
5. P-5 : Foto copy sesuai foto copy denah lokasi obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat P-1 telah sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, sedangkan P-2, P-3 dan P-5 hanya berupa fotokopian dan aslinya tidak dapat ditunjukkan di persidangan dan P-4 berupa fotocopy sesuai salinan putusan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

1. IR. AGOENG LOEKITO, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui jual beli 1 (satu) kavling tanah antara Penggugat (Samsul Huda) dengan Pak Aibet (Tergugat I) sekitar tahun 2015, dengan harga sekitar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



- Bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan di rumah Pak Samsul Huda (Penggugat);
  - Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut sebelum menjadi milik Pak Aibet adalah milik PT Hamdala Graha;
  - Bahwa setahu Saksi, awalnya Pak Aibet adalah kontraktor, selanjutnya karena mempunyai tanggungan maka dibayarkan dengan 2 (dua) kavling itu untuk membayar ke Pak Aibet, jadi 2 (dua) kavling milik Pak Aibet ;
  - Bahwa di kemudian hari, Saksi mendengar Pak Aibet menjual tanah kavlingan tersebut kepada Bu Heni;
  - Bahwa setahu Saksi, Pak Aibet mempunyai hutang dengan Ibu Heni dan juga Pak Aibet punya hutang kepada Pak samsul sehingga tanah milik Pak Aibet yang kecil dijual ke Ibu Heni sementara yang besar dijual kepada Pak Samsul ;
2. ANWAR HARYONO, S.H., disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah antara Pak Samsul Huda (Penggugat) dengan Pak Aibet (Tergugat I), dan dalam Surat Perjanjian Jual beli tanah Kavling di Graha Menganti 2 tertanggal 12 Maret 2015 tersebut, Saksi turut menandatangani sebagai Saksi jual beli tanah;
  - Bahwa saat itu penandatanganan surat perjanjian jual beli tanah dilakukan di rumah Penggugat;
  - Bahwa harga jual beli tanah tersebut sekitar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai surat-surat atas tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para Saksi tersebut, akan ditanggapi oleh para pihak dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I juga tidak menyangkalnya namun pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membantah atau menyangkal dalil gugatan Penggugat mengenai hal tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-7, berupa:

1. Foto copy sesuai asli salinan putusan no77/Pdt.G/2020/PNGsk,diberi tanda TII-1;

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy sesuai asli salinan putusan No.114/PDT/2020/PT SBY,diberi tanda TII-2;
3. Foto copy sesuai asli surat pernyataan jual beli tanah dari saudara M Aibet, diberi tanda TII-3;
4. Foto copy sesuai asli kwitansi kwitansi pembayaran, diberi tanda TII-4 ;
5. Foto copy sesuai asli surat pernyataan pembelian rumah dari developer, diberi tanda TII-5 ;
6. Foto copy sertifikat tanah kav 12-09 perumahan graha menganti 2. Desa Meranti Kec Menganti - Gresik, diberi tanda TII-6 ;
7. Foto copy sesuai asli surat pernyataan saudara M Aibet atas pinjaman uang ke saudara Samsul Huda (penggugat), diberi tanda TII-7 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-7 telah sesuai asli dan cukup bermaterai;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T.III-1 sampai dengan T.III-7 sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai asli salinan putusan no 77/Pdt.G/2020/PN Gsk, diberi tanda TIII-1 ;
2. Foto copy sesuai asli salinan putusan No.114/PDT/2020/PT SBY,diberi tanda TIII-2;
3. Foto copy sesuai asli surat pernyataan jual beli tanah dari saudara M Aibet, diberi tanda TIII-3;
4. Foto copy sesuai asli kwitansi kwitansi pembayaran, diberi tanda TIII-4 ;
5. Foto copy sesuai asli surat pernyataan pembelian rumah dari developer, diberi tanda TIII-5 ;
6. Foto copy sertifikat tanah kav 12-09 perumahan graha menganti 2. Desa Meranti Kec Menganti - Gresik, diberi tanda TIII-6 ;
7. Foto copy sesuai asli surat pernyataan saudara M Aibet atas pinjaman uang ke saudara Samsul Huda (penggugat), diberi tanda TIII-7 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-7 telah sesuai asli dan cukup bermaterai;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T.IV-1 sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai foto copy surat keterangan kepemilikan tanah dan sertifikat No. 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 tanggal 11 Maret 2015, diberi tanda TIV-I ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.IV-1 yang diajukan oleh Tergugat IV hanya berupa fotokopian;

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Saksi sebagai berikut:

1. SULIS DWIYATNO, di bawah sumpah, menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dulu rekan kerja Pak Aibet (Tergugat I) pada proyek Graha Meranti;
  - Bahwa Pak Aibet (Tergugat I) bekerja sebagai kontraktor;
  - Bahwa pembangunan unit rumah, ada sebagian di Omah Indah Menganti dan juga di Graha Meranti;
  - Bahwa pengembang dari proyek Pak Aibet (Tergugat I) adalah PT Hamdala Graha;
  - Bahwa Pak Aibet (Tergugat I) mempunyai hutang kepada Pak Bagus (Tergugat II);
  - Bahwa ketika Pak Aibet (Tergugat I) tidak bisa membayarnya lalu setahu Saksi, Pak Aibet (Tergugat I) menjual punya asset di Graha Menganti berupa tanah;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui pasti apakah Pak Aibet (Tergugat I) mempunyai tanah kavling di Graha Menganti, Saksi hanya mendengar dari teman-teman;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah kavling tersebut dikasikan oleh Pak Aibet (Tergugat I) kepada Pak Bagus (Tergugat IV) atau hutangnya dibayar dengan tanah kavling;
2. SUHARTONO, S.E., di bawah sumpah, menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dan satu kantor dengan Bu Heni di PT Surya Mutiara termasuk PT Hamdala Graha sebagai staf legal ;
  - Bahwa Pak Aibet pernah pinjam uang sejumlah Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) kepada saksi sekitar tahun 2015 dengan menunjukan atau mempunyai sertifikat atas nama PT yang berlokasi Di Graha Menganti 2 karena waktu itu Pak Aibet ada pembangunan disana jadi dibayar dengan sebidang tanah yang masih nama PT Hamdala Graha, karena PT Hamdala Graha ada hutang ke Pak Aibet dan pak aibet kerjakan proyek, selanjutnya karena PT ada kewajiban maka dibayar dengan tanah kavling ;
  - Bahwa terhadap hutang tersebut telah dibayar oleh Ibu Heni secara lunas dan saksi tidak tahu lagi persoalanpersoalan apa hutang piutang atau apa, akan tetapi yang saksi dengar dari sertifikat itu masih ada hak Ibu Heni dan karena itu Ibu Heni membayar utang pak aibet ke saksi kurang lebih dua sampai tiga bulan lamanya setelah Pak Eibet berhutang kepada saksi dengan uang senilai Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan

Halaman 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Sertifikat tersebut saksi berikan di notaris karena mau di proses balik nama ke Ibu Heni, akan tetapi menurut informasi tidak bisa selesai karena setelah dicek di BPN ada yang memblokir dan saksi tidak tahu alasannya ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui apabila tanah tersebut dijual kepada Sdr Samsul Huda ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para Saksi tersebut, akan ditanggapi oleh para pihak dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai bukti surat P-4 berupa Salinan Putusan Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk tanggal 10 Agustus 2016 kaitannya dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, apakah memenuhi kualifikasi nebis in idem atau tidak;

Menimbang, bahwa hal ini sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem, dimana dalam surat edaran tersebut mengimbau agar azas “nebis in idem” dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka:

- I. Proses di Pengadilan yang sama
  - a. Paniter harus cermat memeriksa perkara dan melaporkan kepada Ketua Pengadilan apabila terdapat perkara serupa yang telah diputus di masa lalu;
  - b. Ketua Pengadilan wajib memberi catatan untuk Majelis Hakim mengenai keadaan tersebut;
  - c. **Majelis Hakim wajib mempertimbangkan baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu;**
- II. Proses di Pengadilan yang berbeda lingkungan
  - a. Panitera Pengganti yang bersangkutan wajib memberitahukan kepada Pengadilan dimana perkara tersebut pernah diputus;
  - b. Melaporkan kepada Ketua Pengadilan yang bersangkutan adanya perkara yang berkaitan dengan Nebis In Idem;
- III. Proses pengiriman ke Mahkamah Agung

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pengadilan yang bersangkutan wajib melaporkan kepada Mahkamah Agung tentang adanya perkara yang berkaitan dengan azas Nebis In Idem.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-4 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk tertanggal 10 Agustus 2016 maka subyek gugatan dalam perkara gugatan Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk, tersebut adalah:

1. Samsul Huda, S.H., M.H., sebagai Penggugat;
2. Mohammad Aibet sebagai Tergugat I;
3. Bagus Wisnu Hermawan sebagai Tergugat II; dan
4. Anugrah Heni sebagai Tergugat IV;

Dengan permasalahan hukum mengenai sahnya perjanjian jual beli antara Penggugat (Samsul Huda S.H., M.H) dengan Tergugat I (Mohammad Aibet) terhadap tanah kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti-Menganti Gresik Blok I 2-09 seluas  $\pm 159$  m<sup>2</sup> (seratus lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas Sertifikat/Hak Guna Bangunan atas nama PT Hamdala Graha sesuai perjanjian jual beli tertanggal 12 Maret 2015;

Menimbang, bahwa jika dicermati lebih lanjut maka terdapat persamaan substansi permasalahan hukum antara gugatan dalam perkara Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk dengan gugatan Penggugat dalam perkara ini (perkara gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk) dimana keduanya sama-sama mengenai tuntutan mengenai:

1. Menyatakan SAH dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH KAVLING yang dilakukan oleh Penggugat (SAMSUL HUDA SH. MH.) sebagai Pembeli dan Tergugat I (MOHAMAD AIBET) sebagai Penjual, tertanggal 12 Maret 2015, dengan obyek perjanjian sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159$  M<sup>2</sup> ( Seratus Lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hamdala Graha.
2. Menyatakan Penggugat (SAMSUL HUDA, SH. MH) sebagai Pemilik yang SAH terhadap sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159$  M<sup>2</sup> ( Seratus lima puluh sembilan meter persegi).
3. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I (MOHAMAD AIBET) yang menjual atau menandatangani surat pernyataan berisi tentang Perjanjian Jual Beli Tanah, dengan Tergugat I (MOHAMAD

Halaman 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AIBET) sebagai Penjual dan Tergugat II (BAGUS WISNU HERMAWAN) sebagai Pembeli, tertanggal bulan April 2015, dengan obyek sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (Seratus lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hamdala Graha adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

4. Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Tergugat I (MOHAMAD AIBET) dengan Tergugat II (BAGUS WISNU HERMAWAN), dengan obyek sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (Seratus lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT Hamdala Graha.

Dimana mengenai permasalahan tersebut telah dalam Perkara Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk tertanggal 10 Agustus 2016 telah dijatuhi putusan dengan amar “mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian”....dstnya (bukti surat P-3)

Menimbang, bahwa untuk dapat melekat unsur nebis in idem pada putusan, haruslah dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan pasal 1917 KUHPerdara. Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif . Apabila salah satu syarat tidak dipenuhi pada putusan ,maka tidak melekat unsure Ne bis in idem : Adapun syarat-syarat tersebut adalah :

- Apa yang digugat telah pernah diperkarakan sebelumnya;

Artinya terdapat kesamaan baik Subyek , Obyek dan dasar- dasar gugatan yang sama . Tidak menjadi persoalan siapa yang mengajukan gugatan atau siapa yang bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat

- Terhadap perkara terdahulu , telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap

Artinya selama putusan belum berkekuatan hukum tetap, Ne bis in idem belum melekat. Ada atau tidak asas nebis in idem dalam suatu putusan , tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja , tetapi terutama kesamaan Obyek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap .

- Terdapat Putusan yang bersifat Positip.

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk

#### 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

Artinya telah terdapat suatu putusan yang dalam pertimbangan maupun diktumnya telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan Obyek yang disengketakan dalam bentuk ;

Menolak gugatan seluruhnya , atau

Mengabulkan gugatan sebagian atau seluruhnya.

Penjatuhan putusan positif atas perkara , mengakibatkan apa yang disengketakan , sudah bersifat **litis finiri oppertet** , yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas. Kedudukan dan status para pihak terhadap Obyek sengketa sudah berakhir dan pasti ;

**Dalam putusan negatif., tidak melekat asas Ne bis in idem. Artinya putusan yang belum mempertimbangkan mengenai pokok perkara ( niet ontvankelijke verklaard ) tidak melekat asas Ne bis in idem;**

Menimbang, bahwa terkait perkara aquo dalam pengajuan gugatan oleh Penggugat dengan register perkara Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk, oleh Majelis Hakim perkara tersebut telah dijatuhi putusan pada tanggal 10 Agustus 2016, dengan Amar Putusan : "Mengabukan gugatan Penggugat untuk sebahagian"... dstnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut diajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan register perkara Nomor 114/PDT/2020/PT SBY dan telah dijatuhi putusan pada tanggal 6 April 2020, yang amarnya :

Mengadili:

- Menerima permohonan banding Tergugat II/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk tanggal 10 Agustus 2016 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

- **Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;**
- Dstnya....

Menimbang, bahwa atas putusan PT Surabaya tersebut, pihak Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi, namun kemudian dicabut sebagaimana termuat dalam data SIPP Pengadilan Negeri Gresik dan dalam register perkara;

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka untuk perkara gugatan Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Gsk yang diajukan oleh Penggugat, telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan amar putusannya sebagaimana amar putusan Nomor 114/PDT/2020/PT SBY yaitu menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa olehkarena **putusan belum mempertimbangkan mengenai pokok perkara ( niet ontvankelijke verklaard ) tidak melekat asas Ne bis in idem** dan Penggugat dapat mengajukan kembali gugatan kepada para Tergugat terhadap objek sengketa yang sama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat serta bukti-bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat, pihak Tergugat I tidak mengajukan sangkalan atau bantahan;

Menimbang, bahwa dalam hal Tergugat I tidak membantah atau menyangkal terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim dibebaskan dari pembuktian. Dipersamakan dengan tidak menyangkal adalah menyangkal dalih-dalih gugatan yang dikemukakan oleh pihak kawan dengan alasan-alasan yang tidak cukup. Hal ini didasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 163 HIR/283 RBg: "...untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan kebenaran bantahannya itu...";

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat dalih atau dalil gugatan Penggugat serta pembuktian yang diajukan oleh Penggugat sepanjang yang berkaitan dengan Tergugat I dipandang telah terbukti dengan tidak disangkalnya oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan di atas, telah diperoleh fakta bahwa Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani perjanjian jual beli tanah di Graha Menganti, dengan harga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) luas tanah 159 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh sembilan meter persegi), pada tanggal 12 Maret 2015;

Menimbang, bahwa namun demikian apabila dicermati dalam jawaban yang diajukan oleh Tergugat IV, bahwa pada pokoknya Tergugat IV menyatakan bahwa Perjanjian jual beli tanah kavling di Graha Menganti 2 antara Tergugat I dengan Penggugat batal demi hukum, hal ini dikarenakan pihak Tergugat I bukanlah

*Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang yang berhak untuk menjual tanah tersebut karena tanah kavling yang terletak di perumahan Graha Menganti II Blok 12-09 status legalitasnya belum menjadi hak milik sepenuhnya Tergugat I, dikarenakan masih belum selesainya kewajiban Tergugat I kepada PT Hamdala Graha (Tergugat IV) atau Tergugat I belum memiliki hak sepenuhnya atas objek jual beli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut, Tergugat IV mengajukan bukti surat T.IV-1 berupa Foto copy sesuai foto copy surat keterangan kepemilikan tanah dan sertifikat No. 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 tanggal 11 Maret 2015;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat IV, Penggugat dalam Repliknya menyangkal dengan menyatakan bahwa Tergugat IV telah menandatangani Surat Keterangan Nomor 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 tertanggal 11 Maret 2015 yang isinya menjelaskan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat P-2 berupa Foto copy dari Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan tanah dan sertifikat Nomor 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 tertanggal 11 Maret 2015;

Menimbang, bahwa bukti T.IV-1 = bukti P-2, dimana isi surat tersebut menerangkan bahwa tanah/kavling di perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti blok K1-01 dengan luas tanah 159 m2 dan kavling blok I1-09 dengan luas tanah 129 m2 adalah benar-benar milik Bapak Muhammad Aibet yang beralamatkan di Wedoro Klurak Rt.01, Rw.01 Desa Wedoro Klurak Kecamatan Candi Sidoarjo Jawa Timur dan dalam surat tersebut Tergugat I (Bapak Muhammad Aibet) memiliki kekurangan pembayaran kepada PT Hamdala Graha sebesar Rp. 83.200.000,00 (delapan puluh tiga juga dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa surat tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Ir. Muh. Rudiansyah (Direktur);

Menimbang, bahwa olehkarena Tergugat IV tidak membantah mengenai tandatangannya maka isi yang termuat dalam surat keterangan kepemilikan tanah dan sertifikat No. 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 telah diakuinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka sejak tanggal 11 Maret 2015, kepemilikan tanah kavling yang terletak di perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti blok K1-01 dengan luas tanah 159 m2 dan kavling blok I1-09 dengan luas tanah 129 m2 beralih dari PT Hamdala Graha menjadi milik Tergugat I;

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk

#### 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)





Menimbang, bahwa mengenai adanya kewajiban Tergugat I yang menurut dalil Tergugat IV belum terselesaikan, harus dibuktikan Tergugat IV mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I karena belum menyelesaikan pembayaran atas tanah dan hal tersebut tidak menjadikan Tergugat I menjadi tidak berhak atas objek tanah yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil sangkalan Tergugat IV mengenai Tergugat I bukanlah orang yang berhak atas tanah objek sengketa tidak terbukti;

Menimbang, bahwa olehkarenanya maka diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 12 Maret 2015, Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Graha Menganti 2 tertanggal 12 Maret 2015, dalam surat perjanjian tersebut yang menjadi pihak penjual adalah Muhamad Aibet (Tergugat I) dan pihak pembeli adalah Samsul Huda, S.H., M.H (Penggugat) dan surat perjanjian tersebut ditandatangani oleh masing-masing pihak, sehingga apa yang termuat dalam surat perjanjian tersebut mengikat para pihak dan wajib dipenuhi atau berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Penggugat dan Tergugat I), sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa isi perjanjian yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I adalah Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Graha Menganti, dengan harga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) luas tanah 159 m2 (seratus lima puluh sembilan meter persegi) dan bukti kepemilikan berupa Surat Keterangan Tanah dan Sertifikat Nomor 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 yang ditandatangani oleh Direktur PT Hamdala Graha (Ir. Muh. Rudiansyah) tertanggal 11 Maret 2015 telah mempunyai Sertifikat/Hak Guna Bangunan atas nama PT Hamdala Graha, untuk selanjutnya akan diproses balik nama atas nama pihak penjual (Muhammad Aibet) dan selanjutnya menjadi beban pembeli untuk melakukan proses balik nama terhadap sertifikat/Hak Guna Bangunan atas nama pihak Pembeli (Pasal 1, Pasal 3 dan Pasal 8 dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Graha Menganti) dan Tergugat I dalam perjanjian tersebut juga menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli adalah miliknya

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum dan para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I harus melaksanakan sebagaimana isi perjanjian tersebut;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan peralihan hak atas tanah Kavling di Graha Menganti 2, yang telah dijualnya kepada Penggugat pada tanggal 12 Maret 2015 kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yaitu berupa surat pernyataan jual beli tanah dari saudara M Aibet (bukti P-3 = T.II-3 = T.III-3) yang mana isinya surat tersebut adalah pada bulan April 2015, Tergugat I telah menjual sebidang tanah yang terletak di Perum Graha Menganti 2 Blok, dengan luas tanah 159 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh sembilan meter persegi) kepada Tergugat II dengan harga Rp. 1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang, bahwa apabila dicermati fakta hukum diatas maka terlihat ketika atau pada saat pihak Tergugat I menjual sebidang tanah yang terletak di Perum Graha Menganti 2 Blok, dengan luas tanah 159 m<sup>2</sup> kepada Tergugat II terjadi pada bulan April 2015 dimana tanah yang menjadi objek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, telah beralih kepemilikannya dari Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 12 Maret 2015;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Tergugat I bukanlah orang atau subyek hukum yang mempunyai hak untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan hak milik atas sebidang tanah yang terletak di Perum Graha Menganti 2 Blok, dengan luas tanah 159 m<sup>2</sup> kepada Tergugat II dengan tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat, telah melanggar hak dari Penggugat sebagai pemilik tanah serta menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana timbulnya kerugian tersebut merupakan akibat dari perbuatan Tergugat I (ada sebab akibat), sehingga unsur dari Perbuatan Melawan Hukum telah terpenuhi dalam perbuatan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan di atas berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya mengenai pada tanggal 12 Maret 2015, Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Graha Menganti, dengan harga Rp. 150.000.000,00

*Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk*



(seratus lima puluh juta rupiah) luas tanah 159 m2 (seratus lima puluh sembilan meter persegi) dan kemudian Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak menyerahkan bukti kepemilikan tanah kepada Penggugat dan bahkan telah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain yaitu Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai bantahan atau sangkalan Tergugat IV yang menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV selaku direktur PT Hamdala Graha telah keliru karena tidak adanya suatu tindakan hukum PT Hamdala Graha yang salah terkait dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan bahwa tanah objek sengketa dalam gugatan aquo adalah atas nama PT Hamdala Graha, oleh karenanya sengketa kepemilikan atas tanah objek sengketa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, terkait dengan hak guna bangunan yang dimiliki oleh PT Hamdala Graha, sehingga untuk menyelesaikan secara tuntas sengketa hak kepemilikan tanah objek sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maka PT Hamdala Graha dalam hal ini Tergugat IV sebagai pemegang hak atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan mempunyai kepentingan, dan harus dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan aquo. Dengan demikian Tergugat IV tidak dapat membuktikan bantahan atau sangkalannya mengenai keterkaitannya dengan Tergugat I dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas dan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat dan telah diakui oleh Tergugat I sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat lebih lanjut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama dari gugatan Penggugat yaitu : mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya. Sehingga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan atau tidaknya petitum pertama tersebut tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-dua (kedua) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata maka suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan dibuatnya suatu perjanjian maka para pihak sudah terikat secara perdata. Dan agar perjanjian sah secara hukum maka harus memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang/ sebab yang halal.

Bahwa ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan semua persetujuan yang dibuat sesuai Undang-Undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menimbang, bahwa fakta yang terungkap di persidangan bahwa pada tanggal 12 Maret 2015, Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Graha Menganti, dengan harga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) luas tanah 159 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh sembilan meter persegi) dan bukti kepemilikan berupa Surat Keterangan Tanah dan Sertifikat Nomor 17/DIR/HG/GM-2/III/2015 yang ditandatangani oleh Direktur PT Hamdala Graha (ir. Muh. Rudiansyah) tertanggal 11 Maret 2015 telah mempunyai Sertifikat/Hak Guna Bangunan atas nama PT Hamdala Graha, untuk selanjutnya akan diproses balik nama atas nama pihak penjual (Muhammad Aibet) dan selanjutnya menjadi beban pembeli untuk melakukan proses balik nama terhadap sertifikat/Hak Guna Bangunan atas nama pihak Pembeli (Pasal 1, Pasal 3 dan Pasal 8 dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Graha Menganti);

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian jual beli tersebut di atas pihak Tergugat I tidak menyangkalnya sehingga perjanjian tersebut sah dan berlaku

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk

#### 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)



sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I (mereka yang membuatnya), sehingga petitum ke-2 (kedua) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya adalah mengenai petitum ke-3 (ketiga), olehkarena jual beli tanah kaving antara Penggugat dan Tergugat I sah secara hukum maka Penggugat adalah pemilik yang sah atau objek jual beli tanah yaitu sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh sembilan meter persegi), dengan demikian petitum ke-3 (ketiga) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4 (keempat) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 12 Maret 2015 berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak maka pihak Penggugat dan Tergugat I harus melaksanakan apa yang termuat dalam surat perjanjian tersebut, dan sejak ditandatangani surat perjanjian tersebut dan dilakukan pembayaran maka tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh sembilan meter persegi) sebagai objek jual beli, telah beralih kepemilikan dari Tergugat I menjadi milik Penggugat walaupun sertifikat/Hak Guna Bangunan masih atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah tersebut telah beralih kepemilikannya menjadi milik Penggugat maka Tergugat I ataupun pihak lainnya tidak berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II berupa jual beli tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh sembilan meter persegi) merupakan perbuatan melanggar hukum karena merugikan pihak Penggugat selaku pemilik atas tanah, sehingga petitum ke-4 (keempat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa agar perjanjian sah secara hukum maka harus memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

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

Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk





3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang/ sebab yang halal.

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II terhadap tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh sembilan meter persegi), pada bulan April 2015 (sebagaimana bukti surat P-3 = T.II-3 = T.III-3), dimana tanah kavling tersebut sejak tanggal 12 Maret 2015 telah berpindah kepemilikannya menjadi milik Penggugat dan bukan milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II tidak memenuhi syarat “suatu sebab yang halal”, karena objek tanah yang diperjualbelikan bukanlah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat “suatu sebab yang halal” yang merupakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian maka perjanjian itu batal demi hukum, yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum ke-5 (kelima) Penggugat dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana undang-undang;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian dan pertimbangan di atas maka objek tanah sengketa ditandatangani surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 12 Maret 2015 maka kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih dari Tergugat I menjadi milik Penggugat. Dan untuk melindungi hak subjektif Penggugat sebagai pemilik tanah objek sengketa maka Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa pun yang mendapat hak daripadanya untuk keluar dan mengosongkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan sempurna dan menyerahkan kembali kepada Penggugat tanpa beban apapun, dengan demikian petitum ke-6 (keenam) dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (keenam) mengenai “berikut Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap obyek dimaksud kepada PENGUGAT (SAMSUL HUDHA SH. MH) DALAM KEADAAN BAIK DAN KOSONG” menurut Majelis Hakim dalam amar putusan akan dibuat tersendiri setelah amar

*Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk*



pengosongan karena berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas objek sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap dwangsom (uang paksa) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum ke-7 (ketujuh) nya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Bahwa uang paksa (dwangsom) adalah sejumlah yang dibebankan kepada seseorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut. Hakim menjatuhkan putusan demikian berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa;

Bahwa uang paksa (dwangsom) merupakan upaya agar Tergugat bersedia melaksanakan isi putusan, sebab isi atau amar putusan tersebut tidak bisa terlaksana tanpa bantuan dari pihak lain, walaupun dwangsom tidak diatur dalam HIR maupun Rbg, hanya ketentuan Rv pasal 606a dan Pasal 606b, sehingga pengaturannya mengikuti kebutuhan praktek yang ada, terkait perkara aquo, Majelis Hakim berpendapat bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mau melaksanakan putusan ini maka permohonan dwangsom yang dimohonkan Penggugat dalam petitum ke-7 (ketujuh) dapat dikabulkan sepanjang mengenai penyerahan kepada Penggugat atas Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) atas objek sengketa dalam keadaan baik dan sempurna dan penyerahannya kembali kepada Penggugat tanpa beban apapun, dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil ;

Menimbang, bahwa untuk kepastian hukum pelaksanaan isi amar putusan mengenai penyerahan kepada Penggugat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, maka selain pengenaan nilai uang paksa, patut ditentukan pula waktu pelaksanaan dari amar putusan dan ketentuan berlakunya perhitungan pengenaan uang paksa , yang secara patut sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum kedua Penggugat mengenai “Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh Penggugat (Samsul Huda, S.H. MH.) sebagai Pembeli dengan Tergugat I (Mohamad Aibet) sebagai Penjual, tertanggal 12 Maret 2015, dengan obyek perjanjian sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09

*Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  ( Seratus Lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hamdala Graha” yang telah dipertimbangkan dan dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka agar terlaksananya peralihan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa maka Majelis Hakim memandang perlu adanya amar yang memerintahkan agar Tergugat I dan Tergugat IV untuk memproses proses peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa kepada Penggugat dengan menandatangani dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa kepada Penggugat dengan menandatangani dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak kepemilikan tersebut. Hal ini juga sebagaimana dalam petitum Penggugat yang menyatakan “Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon memberi keputusan yang seadil-adilnya”;

Menimbang, bahwa untuk kepastian hukum mengenai pelaksanaan isi amar putusan sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, maka patut dikenakan pula uang paksa yang untuk nilai dan ketentuan berlakunya perhitungan pengenaan uang paksa tersebut secara patut sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini .

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum permohonan membayar uang ganti rugi kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perbulan sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah ini yaitu tanggal 12 Maret 2015 sampai dengan dilaksanakannya isi putusan ini, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa dalam bukti surat yang diajukan maupun Saksi-Saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak satupun yang mendukung dalil Penggugat mengenai nilai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat, sehingga petitum ke-8 (kedelapan) Penggugat, ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 (kesembilan) akan dipertimbangan sebagai berikut bahwa olehkarena selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah melakukan sita jaminan maka mengenai hal tersebut dipandang tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap putusan ini baru dapat dilaksanakan setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga karenanya terhadap petitum gugatan Penggugat ke-10 (sepuluh), yang menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*),walaupun ada verzet, banding maupun kasasi, adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

*Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk*



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1365 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh Penggugat (Samsul Huda, S.H. MH.) sebagai Pembeli dengan Tergugat I (Mohamad Aibet) sebagai Penjual, tertanggal 12 Maret 2015, dengan obyek perjanjian sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  ( Seratus Lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hamdala Graha;
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah terhadap sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh sembilan meter persegi);
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I (Mohamad Aibet) yang menjual atau menandatangani surat pernyataan berisi tentang Perjanjian Jual Beli Tanah, dengan Tergugat I (Mohamad Aibet) sebagai Penjual dan Tergugat II (Bagus Wisnu Hermawan) sebagai Pembeli, tertanggal bulan April 2015, dengan obyek sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09 seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  (Seratus lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hamdala Graha adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Tergugat I (Mohamad Aibet) dengan Tergugat II (Bagus Wisnu Hermawan), dengan obyek sebidang tanah Kavling yang terletak di Perumahan Graha Menganti 2 Desa Pranti – Menganti Gresik Blok I 2 – 09

Halaman 32 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk



seluas  $\pm 159 \text{ M}^2$  ( Seratus lima puluh sembilan meter persegi) dengan identitas tanah Sertifikat / Hak Guna Bangunan atas nama PT Hamdala Graha;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas objek sengketa kepada Penggugat dalam waktu 30 hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap dengan ketentuan apabila lalai melaksanakan hal tersebut, maka Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap harinya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV untuk memenuhi proses peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa kepada Penggugat dengan menandatangani dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa kepada Penggugat, dalam waktu 30 hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap dengan ketentuan apabila lalai dalam melaksanakan hal tersebut maka Tergugat I dan Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara, yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.915.000.00 (tiga juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari SENIN, tanggal 22 Maret 2021, oleh kami, Eddy, S.H., sebagai Hakim Ketua , Eni Martiningrum, S.E., S.H., M.H. dan Ariyas Dedy, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Gsk tanggal 31 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 24 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Indah Wardah, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tanpa hadirnya Tergugat IV.





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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Eni Martiningrum, S.E., S.H., M.H.

Eddy, S.H.

Ttd.

Ariyas Dedy, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Indah Wardah, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,00;
2. ATK	:	Rp.	75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	1.800.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	50.000,00;
5. Redaksi	:	Rp.	10.000,00;
6. Materai	:	Rp.	10.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.940.000,00;
Jumlah	:	Rp.	3.915.000,00;

( tiga juta Sembilan ratus lima belas ribu rupiah )