



**P U T U S A N**  
**Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MUIS ALFADHI**, Tempat lahir di Sidoarjo tanggal 10 September 1989, Umur 28 tahun, Jenis Kelamin lak-laki, Agama Islam, Warganegara Indonesia, Pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Dusun Munggu RT. 05 RW. 025, Desa Munggu Giyanti, Kecamatan Benjeng, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wagiman Somodimedjo, S.H., M.H. dan Komang Satri Anggara, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Wagiman Somodimedjo & Partners" beralamat di Plaza Paragon A-30 Raya Ngasinan, Desa Kepatihan, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 6 Desember 2017 dibawah Reg. No. 155/2017/PN.Lmg, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

**ACHMAD FERILAH A, S.H.**, Tempat lahir di Lamongan tanggal 3 Maret 1967, Umur 50 tahun, Jenis Kelamin lak-laki, Agama Islam, Warganegara Indonesia, Pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl. Dr. Wahidin, S.H., No. 23 RT. 01 RW. 02, Kel. Tumenggungan, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 6 Desember 2017 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/ 2017/PN Lmg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun dalil-dalil Penggugat dalam mengajukan Gugatan Ingkar janji (*wanprestatie*) dan Permohonan sita jaminan antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah ;  
"8 (delapan ) bidang tanah terletak di Desa Bakalan Pule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur seluas total 10 871 M2 yang terdiri dari ( SHM No 795 luas 1535+shm no 1251 luas 1642+ SHM No 1439 luas 715+SHM No 1453 luas 1080 +SHM No 1434 luas 1322+ SHM No 1998+ SHM No SHM No 1456 luas 1893+SHM No 1458 luas 686 ) semuanya tercatat atas nama ACHMAD FERILAH A, SH (untuk selanjutnya disebutsebagai "Objek Sengketa") dengan batas-batas sbb:  
Sebelah utara : Jalan aspal  
Sebelah selatan : Sungai.  
Sebelah timur : tanah sawah petani  
Sebelah barat : Perumahan Thechasa
2. Bahwa PENGUGAT adalah Pihak Pembeli atas Objek Sengketa diatas dan TERGUGAT adalah yang memiliki sekaligus sebagai Pihak Penjual atas objek sengketa dan saat ini Tergugat yang menguasai objek sengketa untuk di jual dan dikelola Penggugat sebagai perumahan yang akan di bangun diatas objek sengketa.
3. Bahwa pada12 April Tahun 2017 PENGUGAT dan TERGUGAT telah mennanda tangani perjanjian jual beli/ pengelokaan obyek sengketa yang dalam perjanjian disetujui dengan harga Rp 450.000 ( empat ratus lima puluh ribu ) per meter persegi.
4. Bahwa atas dasar perjanjian diatas, PENGUGATmelakukan pembayaran uang muka Objek Sengketa milik TERUGAT guna segera dimulainya proyek perumahan milik PENGUGAT dengan nama BENING RESIDENCE.dan dimulailah pembuatan jalan terlebih dahulu dengan menggandeng kontraktor ANUGERAH BUYUNG ILMAWAN

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

### 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)

5. Bahwa sebagai bentuk keseriusan PENGUGAT dalam mengelola objek sengketa dimaksud, yang segera di bangulah rumah contoh namun terdapat bangunan tua yang tidak terpakai selanjutnyapada akhir bulan april PENGUGAT atas persetujuan TERGUGAT melakukan pembungkaran bangunan tersebut.
6. Bahwa bersamaan proyek berjalan PENGUGAT juga meyewa dan membangun kantor pemasaran di Jalan Jaksa Agung Suprpto No 11 Lamongan oleh karena kesepakatan pembayaran tahap kedua sebesar 30% ( tiga puluh persen ) hanya diberi waktu lima bulan sejak di tanda tangani perjanjian.
7. Bahwa TERGUGAT diluar perjanjian yang ada meminta pembayaran pembelian tanah obyek sengketa namun oleh PENGUGAT tidak di kabulkan olehkarena penggugat berpegang pada perjanjian yang belum jatuh tempo akan tetapi TERGUGAT memaksa dan akhirnya seluruh proyek di hentikan oleh TERGUGAT namun menurut tergugat klien kami yang justru di anggap ingkar janji. ;
8. Bahwa dengan dihentikannya proyek penggugat maka PENGUGAT mengalami kerugian baik pembayaran kepada tergugat, biaya pembuatan kantor, pembuatan jalan dan biaya berperkara untuk mengajukan gugatan ini. Akibat TERGUGAT TELAH LALAI menjalankan prestasinya;
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, TERGUGAT sangat jelas tidak beriktikad baik dan telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai Pihak penjual yang telah menerima pembayaran uang muka, TERGUGAT melarang untuk melanjutkan proses pengerjaan proyek PENGUGAT dan saat ini objek sengketa a quo ternyata akan dijual kepada orang lain oleh TERGUGAT.
10. Bahwa atas kelalaian TERGUGAT diatas dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1234 BW (Bulgerlijk Wetboek) dapat disimpulkan TERGUGAT telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestatie) karena tidak beriktikad baik dan telah lalai dalam melanjutkan proses jual beli/pengelolaan lahan dengan PENGUGAT atas objek sengketa a quo;
11. Bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestatie) TERGUGAT diatas, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1480 BW (Bulgerlijk Wetboek) yang berbunyi :

“Jika penyerahan karena kelalaian si penjual tidak dapat dilaksanakan, maka si pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 BW”

Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan ketentuan Pasal 1267 BW (Bulgerlijk Wetboek) yang berbunyi :

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

Selanjutnya PENGUGAT menuntut Pembatalan jual beli/pengelolaan objek sengketa yang terjadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT karena jual beli/ pengelolaan sudah tidak memungkinkan lagi untuk dilanjutkan disertai dengan tuntutan penggantian biaya, kerugian dan bungadengan rincian perhitungan sebagai berikut ;

a. Penggantian Biaya-Biaya antara lain berupa :

- Biaya pembayaran uang muka (Down Payment) atas Pembelian/pengelolaan lahan Objek Sengketa sebesar Rp.100.000.000,-(seratus Juta Rupiah);
- Biaya pembayaran untuk pembuatan kantor dan jalan sebesar Rp 344.023.000,-(tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah);
- Biaya pengurusan perkara a quo sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah);

b. Penggantian Kerugian-Kerugian antara lain berupa:

- Kerugian atas hilangnya keuntungan yang seharusnya diterima oleh Penggugat jika proyek yang dijalankan diatas objek sengketa a quo setelah proses jual beli/pengelolaan lahan selesai sebesar Rp, 2.000.000.000, ( dua milyart rupiah);
- Kerugian atas hilangnya waktu, tenaga dan pikiran PENGUGAT atas tindakan TERGUGAT hingga mengakibatkan stabilitas keuangan Penggugat menjadi sangat terganggu, dan kredibilitas nama baik Penggugat dihadapan keluarga, relasi dan rekan kerja menjadi tercemar, yang bilamana dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp.1 000.000.000,-(satu milyar rupiah)

c. Penggantian Bunga

- Berupa bunga apabila diperhitungkan dengan bunga bank untuk kredit modal kerja yaitu 1,5% (satu koma lima persen) per bulan, maka total bunga tertunggak selama 8 (delapan) bulan terhitung sejak Mei 2017 hingga Desember 2017 yaitu  $1,5\% \times 8 \times \text{Rp.}444.023.000,- = 53.282.000,-$  (lima puluh tiga juta dua ratus delapan puluh dua ribu rupiah)

Halaman 4 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila dijumlah keseluruhan, maka total biaya, kerugian dan bunga yang harus dibayar oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp.3.597.305.000,- (tiga milyar limaratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah)

12. Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT disusun berdasarkan pada alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang kuat, serta guna menghindari Gugatan PENGUGAT menjadi Illusoir dan mencegah iktikad buruk TERGUGAT untuk mengalihkan Objek Sengketa dimaksud kepada Pihak lain, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sesuai ketentuan Pasal 227 HIR terhadap Objek Sengketa a quo berupa :

"8 (delapan ) bidang tanah terletak di Desa Bakalan Pule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur seluas total 10 871 M2 yang terdiri dari ( SHM No 795 luas 1535M2+shm no 1251 luas 1642M2+ SHM No 1439 luas 715M2+SHM No 1453 luas 1080M2 +SHM No 1434 luas 1322M2+ SHM No1455 luas 1998M2+ SHM No 1456 luas 1893M2+SHM No 1458 luas 686M2 ) semuanya tercatat atas nama ACHMAD FERILAH A, SH (untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Sengketa") dengan batas-batas sbb:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Sebelah utara   | : Jalan aspal        |
| Sebelah selatan | : Sungai.            |
| Sebelah timur   | : tanah sawah petani |
| Sebelah barat   | : Perumahan Thechasa |

13. Bahwa selain itu, untuk menjaga tindakan-tindakan pemanfaatan secara tidak benar yang mengakibatkan nilai/harga Objek Sengketa menjadi turun dan tidak bernilai sehingga merugikan PENGUGAT dalam proses pelelangan, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Lamongan Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memerintahkan TERGUGAT atau pihak-pihak lain yang menguasai objek sengketa a quo untuk mengosongkan Objek Sengketa tanpa syarat apapun;
14. Bahwa mengingat Gugatan PENGUGAT sangat beralasan hukum oleh karena didukung dengan bukti-bukti yang sah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, maka seyogyanya Ketua Pengadilan Negeri Lamongan C.q Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a Quo kiranya berkenan untuk menjalankan terlebih dahulu amar putusan perkara a quo (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan (Verzet), bantahan, banding dan kasasi dari TERGUGAT;

Halaman 5 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum dan dasar-dasar hukum diatas, oleh karena Gugatan PENGGUGAT didukung dengan bukti-bukti dan alasan-alasan hukum yang kuat, maka dengan ini sangat beralasan kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berkenan untuk mengabulkan seluruh Gugatan PENGGUGAT dengan Amar Putusan berbunyi sebagai berikut :

## I. DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek sengketa berupa:

"8 (delapan ) bidang tanah terletak di Desa Bakalan Pule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur seluas total 10 871 M2 yang terdiri dari ( SHM No 795 luas 1535M2+shm no 1251 luas 1642 M2+ SHM No 1439 luas 715M2+SHM No 1453 luas 1080M2 +SHM No 1434 luas 1322M2+ SHM No 1455 luas 1998M2+ SHM No 1456 luas 1893M2+SHM No 1458 luas 686M2 ) semuanya tercatat atas nama ACHMAD FERILAH A, SH (untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Sengketa") dengan batas-batas sbb:

Sebelah utara : Jalan aspal  
Sebelah selatan : Sungai.  
Sebelah timur : tanah sawah petani  
Sebelah barat : Perumahan Thechasa

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum pembayaran-pembayaran oleh PENGGUGAT atas pembelian/pengelolaan objek sengketa quo maupun pengerjaan proyek;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkarjanji (wanprestatie);
4. Menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya jual beli/pengelolaan objek sengketaa quantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT total sebesar Rp. 544.023.000,-(lima ratus empat puluh empat juta dua puluh tigaribu rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT total sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga atas pembayaran-pembayaran oleh PENGUGAT total sebesar Rp. 53.282.000,- (lima puluh tiga juta duaratus delapan puluh dua ribu rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek sengketa berupa:

“8 (delapan ) bidang tanah terletak di Desa Bakalan Pule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur seluas total 10 871 M2 yang terdiri dari ( SHM No 795 luas 1535 M2+shm no 1251 luas 1642 M2+ SHM No 1439 luas 715 M2+SHM No 1453 luas 1080M2 +SHM No 1434 luas 1322M2+ SHM No 1455 luas 1998M2+ SHM No SHM No 1456 luas 1893M2+SHM No 1458 luas 686M2 ) semuanya tercatat atas nama s ACHMAD FERILAH A, SH (untuk selanjutnya disebut sebagai “Objek Sengketa”) dengan batas-batas sbb:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Sebelah utara   | : Jalan aspal        |
| Sebelah selatan | : Sungai.            |
| Sebelah timur   | : tanah sawah petani |
| Sebelah barat   | : Perumahan Thechasa |
9. Menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan (Verzet), bantahan, banding dan kasasi dari TERGUGAT (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya Wagiman Somodimedjo, S.H., M.H. dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “Wagiman Somodimedjo & Partners” beralamat di Plaza Paragon A-30 Raya Ngasinan, Desa Kepatihan, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 6 Desember 2017 dibawah Reg. No. 155/2017/PN.Lmg dan Tergugat hadir sendiri di persidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

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 Agusty Hadi Widarto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lamongan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Januari 2018, 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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### A. PERIHAL GUGATAN

1. Bahwa Tergugat telah membaca dan mencermati surat gugatan pihak penggugat secara keseluruhan bahkan sampai tiga kali.
2. Bahwa, seharusnya penggugat menerangkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi atas PERJANJIAN JUAL BELI YANG MANA ?

### B. PERIHAL KUASA

1. Bahwa, tergugat memang pernah menandatangani surat perjanjian jual beli dengan penggugat per tanggal 12 April 2017 sebagaimana uraian (dalil 3) dalam surat gugatan.
2. Bahwa, TERGUGAT bertindak sebagai pihak PERTAMA dan P.T. KAHHA GLOBAL GROUP sebagai pihak KEDUA.
3. Bahwa, SURAT KUASA KHUSUS tertanggal 7 Nopember 2017 oleh penggugat haruslah dianggap bukan sebagai "LEGAL REIPRESENTATIVE (WETTELIJKE VERTEGEN WOORDIG)". Bukan sebagai wakil dari P.T. KAHHA GLOBAL GROUP.

Berdasarkan hal - hal yang telah dikemukakan diatas, maka tergugat mohon kehadiran Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Lamongan c/q Bapak/bu Hakim yang memeriksa perkara ini untuk MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN DARI PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

## DALAM POKOK PERKARA

### A. KONVENSI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi diatas dianggap sebagai telah termasuk dalam jawaban konvensi ini.
2. Bahwa, tergugat MENOLAK DENGAN TEGAS semua dalil - dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui dengan tegas oleh tergugat.
3. Bahwa, YANG DIKEMUKAKAN PENGGUGAT ADALAH TIDAK BENAR, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil - dalil penggugat, maka dengan ini tergugat perlu mengemukakan hal - hal yang sebenarnya dalam hukum ini sebagai berikut :
  - a. Mengenai hubungan tergugat dan penggugat
    - Bahwa, memang benar penggugat adalah DIREKTUR UTAMA P.T. KAHA GLOBAL GROUP sebagai pihak pembeli (sesuai akte No. 2 tanggal 11 Februari 2017 yang dibuat di Notaris AMI RADITYA, SH, MKN. Beralamat di Jl. Wahidin 680 Gresik).
    - Bahwa, memang benar tergugat adalah PEMILIK LAHAN yang dibeli oleh penggugat.
    - Bahwa penggugat dan tergugat dikenalkan oleh seorang bemama RESO (makelar tanah).
  - b. Mengenai perjanjian jual beli
    - Bahwa, memang benar penggugat dan tergugat telah menandatangani perjanjian tersebut per tanggal 12 April 2017 (sesuai dalil No. 3 dalam surat gugatan penggugat).
    - Bahwa, perjanjian tersebut dibuat DIBAWAH TANGAN DAN DIBUAT OLEH PENGGUGAT (P.T. KAHA GLOBAL GROUP).
    - Bahwa, saksi dalam perjanjian tersebut adalah BAGUS HARIONO dan SUWARNO (keduanya pegawai P.T. KAHA GLOBAL GROUP).
    - Bahwa, perjanjian tersebut dibuat di GRESIK tertanggal 12 April 2017.
    - Bahwa, perjanjian yang dimaksud oleh penggugat adalah perjanjian No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017.
  - c. Mengenai isi perjanjian jual beli No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017
    - Bahwa, tergugat sebagai pihak pertama dan penggugat (P.T. KAHA GLOBAL GROUP) sebagai pihak kedua.
    - Bahwa, dalam Pasal 1 perjanjian tersebut PIHAK KEDUA DIBERIKAN IJIN MENGELOLA UNTUK LAHAN PERUMAHAN.

Halaman 9 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalam Pasal 3 disepakati bahwa PEMBAYARAN TANAH TERSEBUT 30% DARI HARGA TOTAL SELAMBAT LAMBATNYA DI BULAN SEPTEMBER 2017.
- 4. Bahwa, pihak tergugat TELAH MENYERAHKAN LAHAN TERSEBUT UNTUK DIKELOLA OLEH PENGGUGAT (sesuai Pasal 1 perjanjian tersebut), setelah menerima ikatan uang sebesar 50 JUTA RUPIAH. (dalil No. 11) dalam surat gugatan penggugat yang menyatakan tergugat telah lalai sesuai Pasal 1480 BW ADALAH OMONG KOSONG.
- 5. Bahwa penggugat telah mengarang - ngarang cerita mengenai menuntut pembatalan jual beli. JUSTRU TERGUGAT YANG TELAH BERULANGKALI MEMBERIKAN PERINGATAN UNTUK PEMENUHAN PRESTASI KEPADA PENGGUGAT.
  - Peringatan I, tanggal 9 Juni 2017
  - Peringatan II, tanggal 13 Juni 2017SESUAI PASAL 1243 KUH PERDATA.
- 6. Bahwa, gugatan penggugat tidak berdasar hukum sama sekali. Jual beli No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017 adalah PERJANJIAN YANG SANGAT LEMAH DAN PREMATUR SECARA HUKUM.
  - Bahwa, dalam perjanjian tersebut TIDAK DISEBUTKAN BERAPA HARGA OBJEK JUAL BELI TERSEBUT.
  - Bahwa, yang lebih fatal secara hukum, OBJEK JUAL BELI TERLETAK DI KABUPATEN LAMONGAN TAPI PERIANJIAN DIBUAT DI KABUPATEN GRESIK.

Maka berdasarkan hal - hal yang telah dikemukakan diatas, maka tergugat mohon kehadiran Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Lamongan c/q Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa perkara ini untuk MENOLAK ATAU SETIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN DARI PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

### B. REKONVENSI

1. Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan dalam konvensi, bahwa penggugat rekonsensi (dahulu tergugat konvensi) TELAH MENYERAHKAN LAHAN TERSEBUT PADA SAAT SETELAH PENANDATANGANAN PERJANJIAN TANGGAL 12 APRIL 2017.
2. Bahwa, dalam pengelolaan lahan tersebut tergugat rekonsensi (dahulu penggugat konvensi) MELAKUKAN TINDAKAN MELAWAN HUKUM, YAITU MEROBOHKAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT REKONVENSI (DAHULU TERGUGAT KONVENSI)..



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, atas tindakan tersebut penggugat rekonsensi (dahulu tergugat konvensi) meminta tanggung jawab kepada tergugat rekonsensi (dahulu penggugat konvensi) oleh tergugat rekonsensi, penggugat rekonsensi diberi kompensasi uang senilai 2 Miliar Rupiah berupa CEK NO. CW 210927 TERTANGGAL 20 MEI 2017 BNI CABANG GRESIK.
4. Bahwa CEK TERSEBUT TERNYATA TIDAK ADA DANANYA. Tergugat rekonsensi sangat ketakutan, menyuruh seorang bernama BAGUS HARIONO (karyawan P.T. KAHA GLOBAL GROLIP) menemui penggugat rekonsensi UNTUK TIDAK MENCAIRKAN CEK TERSEBUT sesuai tanggal jatuh tempo 20 Mei 2017.
5. Bahwa, saudara BAGUS HARIONO memberikan uang kepada penggugat rekonsensi sebesar 50 Juta Rupiah sebagai uang pengganti karena cek tidak dicairkan. MEREKA KHAWATIR AKAN DIBLACKLIST OLEH PERBANKAN.
6. Bahwa, melalui saudara BAGUS HARIONO P.T. KAHA GLOBAL GROUP berjanji melalui Direktur Utamanya untuk memberikan uang sebesar 2 Miliar Rupiah kepada penggugat rekonsensi per tanggal 8 Juni 2017.
7. Bahwa, janji tergugat rekonsensi hanya janji - janji belaka. Atas dasar tersebut PENGGUGAT REKONVENSİ MELAKUKAN SOMASI ATAS WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA TERGUGAT REKONVENSİ.
  - Somasi I tanggal 9 Juni 2017
  - Somasi II tanggal 13 Juni 2017
8. Bahwa yang sangat fatal dan keterlalaan 10 BANGUNAN MILIK PENGGUGAT REKONVENSİ (DAHULU TERGUGAT KONVENSİ) DIHANCURKAN OLEH TERGUGAT REKONVENSİ DENGAN RINCIAN SEBAGAI BERIKUT:
  - 5 kios lantai
  - 3 ruko 2 lantai
  - 1 kantor pemasaran 2 lantai
  - 1 rumah tipe 36Kerugian atas rusaknya dan hilangrya barang - barang :
  - Genteng Goodyear 10000 biji dan ongkos pemasangan RP. 200 JUTA.
  - Galvalum dan rangka atap baja dan ongkos pemasangan RP. 100 JUTA.

Halaman 11 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rusaknya instalasi listrik di 10 titik dan hilangnya kabel Twice sepanjang 300m RP. 50 JUTA.
  - Kanopi dan teralis besi harmonika 8 biji RP. 100 JUTA.
  - Ganti rugi penyewa kios sebanyak 5 kios RP. 100 JUTA.
  - Total kerugian RP. 550 JUTA.
9. Bahwa, penggugat rekonsensi melakukan GUGATAN BALIK terhadap tergugat rekonsensi ATAS DASAR WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
10. Bahwa, berdasar Yurisprudensi :
- PUTUSAN MA No. 2686K/PDT/1985 Tanggal 29 Januari 1987.
  - PUTUSAN MA No. 886K/PDT/2007 Tanggal 24 Oktober 2007.

Oleh karena itu GUGATAN REKONVENSİ OLEH PENGGUGAT REKONVENSİ DAPAT DIBENARKAN DAN SAH SECARA HUKUM.

11. Bahwa, oleh karena gugatan rekonsensi ini disusun berdasar alasan - alasan hukum dan dasar hukum yang kuat, untuk menghindari gugatan rekonsensi menjadi Illusionir dan mencegah iktikad buruk dari tergugat rekonsensi, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap :
- Mobil AVANZA PUTIH W 1528 RZ.
  - Mobil SIENTA PUTIH W 1076 CI.
  - Mobil sedan ACCORD HITAM L 1892 OE.
  - Sebidang tanah di Desa Simoboyo, Kecamatan Bnejeng, Kabupaten Gresik.
  - SHM No. 455 a/n Bening Putri Jatiningasih.
12. Bahwa karena gugatan penggugat rekonsensi berdasarkan bukti - bukti yang nyata dan kuat, maka berdasarkan pasal 180 HIR, penggugat rekonsensi mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan c/q Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorad ) walaupun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi.

Berdasarkan hal - hal yang telah dikemukakan diatas, maka penggugat rekonsensi (dahulu tergugat konvensi) mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan c/q Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menetapkan hari sidang perkara gugatan ini serta sudilah kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
3. Menyatakan tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum tergugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat rekonvensi sebesar RP. 550 JUTA.
5. Menyatakan sah dan berharga sitajaminan berupa :
  - Mobil AVANZA PUTIH W 1528 RZ.
  - Mobil SIENTA PUTIH W 1076 CI.
  - Mobil sedan ACCORD HITAM L 1892 OE.
  - Sebidang tanah di Desa Sirnoboyo, Kecamatan Bnejeng, Kabupaten Gresik.
  - SHM NO.455 a/n Bening Putri Jatiningsih.
6. Menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorad) walaupun ada upaya perlawanan banding atau kasasi.
7. Menghukum tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil - adilnya

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:

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok Gugatan, maka Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai gugatan provisi yang pada pokoknya mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek sengketa berupa 8 (delapan ) bidang tanah terletak di Desa Bakalan Pule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur seluas total 10

Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

871 M2 yang telah bersertifikat atas nama Achmad Ferilah A, S.H. dengan batas-batas sbb: Utara: Jalan aspal, Selatan: Sungai, Timur: tanah sawah petani dan Barat: Perumahan Thechasa;

Menimbang, bahwa putusan Provisi diatur dalam Pasal 180 HIR yang menyatakan bahwa, "(1) Walaupun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit; (2) Akan tetapi hal menjalankan keputusan hakim itu lebih dulu, sekali kau tidak boleh diperluas menjadi penyanderaan";

Menimbang, bahwa Putusan Provisi adalah putusan sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai Putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Putusan provisi ini tidak boleh mengenai pokok perkara, namun hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan atau bahkan perintah untuk melakukan sesuatu. Provisi ini dilakukan untuk melindungi kepentingan Penggugat, menghindari kerugian yang lebih besar pada Penggugat, dan karena diperlukan adanya tindakan tertentu yang sangat mendesak untuk melindungi kepentingan penggugat.

Menimbang, bahwa gugatan provisi harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan, misal tindakan sementara yang harus dilakukan adalah menghentikan pembangunan di atas objek sengketa sampai putusan akhir dikeluarkan; dan Gugatan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara; Apabila terdapat gugatan provisi maka mendahulukan pemeriksaan gugatan provisi dan sistem pemeriksaan provisi dengan prosedur singkat.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati permohonan provisi tersebut maka Majelis Hakim menilai bahwa permintaan untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek sengketa, sepanjang persidangan tidak pernah dimintakan untuk dilakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa maka Gugatan Provisi ini ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI

### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan eksepsi bahwa Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, dalam hal gugatan seharusnya penggugat menerangkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian jual beli yang mana?
- Bahwa, Penggugat dan Tergugat menandatangani surat perjanjian jual beli tanggal 12 April 2017, Tergugat bertindak sebagai pihak Pertama dan PT Kaha Global Group sebagai pihak Kedua maka dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Nopember 2017 oleh penggugat haruslah dianggap bukan sebagai "Legal Reipresentative (Wettelijke Vertegen Woordig)". Bukan sebagai wakil dari PT Kaha Global Group.

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan menolak dalil eksepsi Tergugat dengan alasan telah jelas disebutkan didalam gugatan Penggugat telah menandatangani perjanjian jual beli dengan Tergugat pada tanggal 12 April 2017 yang telah diakui sendiri oleh penggugat dan perihal kuasa dengan tegas majelis hakim secara ex officio telah meminta wakil/kuasa dari para pihak yang bersengketa dalam perkara aquo untuk menunjukan surat kuasa khusus dan izin praktek advokat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

- Eksepsi Mengenai Perbuatan Wanpretasi atas Perjanjian Jual Beli Yang Mana maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 8 Rv, maka suatu gugatan harus memuat : 1. Identitas para pihak; 2. Dalil-dalil konkrit tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari tuntutan hak (*fundamentum petendi/ posita*); 3. Tuntutannya (*petitum*). Setelah mempelajari dan mencermati gugatan dari Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memuat hal-hal yang ditentukan dalam Pasal 8 Rv, karena telah memuat identitas para pihak secara jelas, dalil-dalil konkrit tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari tuntutan hak (*fundamentum petendi/ posita*), serta telah pula memuat hal yang dituntut (*petitum*). Bahwa posita gugatan dalam perkara aquo menguraikan suatu kejadian/peristiwa serta hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan, yaitu mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dengan mendasarkan kepada

Halaman 15 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

adanya Perjanjian jual beli/pengelolaan terhadap obyek sengketa dengan harga tertentu, sehingga dalam petitum gugatanpun, Penggugat meminta untuk Tergugat Wanprestasi dan jual beli/pengelolaan obyek sengketa batal, maka oleh karena yang dimaksud perjanjian jual beli/pengelolaan telah diuraikan dalam posita dan dimintakan putusannya dalam petitum maka terhadap ini harus dinyatakan ditolak;

- Eksepsi terhadap Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Nopember 2017 bukan sebagai wakil dari PT Kaha Global Group maka Majelis Hakim mempertimbangkan:
- Bahwa secara umum pengertian Surat Kuasa merujuk kepada Pasal 1792 KUHPerdara yaitu "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan"
- Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 123 HIR untuk dapat tampil didepan pengadilan sebagai wakil pemberi kuasa, penerima kuasa harus mendapatkan surat kuasa khusus, yang berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdara menjelaskan pemberi kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih;
- Bahwa, Surat Kuasa yang ditunjukkan oleh Penggugat merupakan Surat Kuasa Khusus sebagaimana yang diatur dalam Pasal 123 HIR yang mana syarat formil secara tertulis yang ditanda tangani oleh Penggugat langsung menunjuk Wagiman Somodimedjo, S.H., M.H. dan Komang Satri Anggara, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Wagiman Somodimedjo & Partners" beralamat di Plaza Paragon A-30 Raya Ngasinan, Desa Kepatihan, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik untuk mewakili dalam proses pemeriksaan demikian pula berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 maka disebut syarat kuasa khusus yang sah adalah mengatur spesifik surat kuasa untuk berperkara di Pengadilan Negeri, menyebut kompetensi relatif, menyebut identitas dan kedudukan para pihak dan menyebut secara ringkas dan kongkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan dan oleh karena semua syarat tersebut telah dipenuhi oleh Surat Kuasa Khusus Penggugat, sebagaimana pula bahwa pemberi kuasa adalah Muis Alfadhi secara pribadi bukanlah PT. Kaha Global Group yang mengajukan gugatan sehingga menurut Majelis Hakim, Para Kuasa yaitu Wagiman Somodimedjo, S.H., M.H. dan Komang Satri Anggara, S.H. telah

Halaman 16 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sah sebagai wakil dari Muis Alfadhi untuk beracara di pengadilan, sehingga dengan demikian eksepsi ini Majelis Hakim tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka seluruh eksepsi dari Tergugat haruslah dinyatakan ditolak, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

## **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dianggap telah tercantum pula dalam dan karenanya merupakan bagian tak terpisahkan dari pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan:

Bahwa pada 12 April Tahun 2017 Penggugat dan Tergugat telah menanda tangani perjanjian jual beli/ pengelolaan obyek sengketa yang dalam perjanjian disetujui dengan harga Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dari 8 (delapan) bidang tanah Sertifikat Hak Milik terletak di Desa Bakalan Pule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan Propinsi Jawa Timur seluas total 10.871 M2 yang telah bersertifikat atas Achmad Ferilah A, S.H. (Tergugat);

Bahwa, atas dasar perjanjian diatas, Penggugat melakukan pembayaran uang muka dan dimulainya proyek perumahan milik Penggugat dengan nama Bening Residence yang menggandeng kontraktor Anugerah Buyung Ilmawan selain itu Pengugat juga menyewa dan membangun kantor pemasaran di Jalan Jaksa Agung Suprpto No 11 Lamongan oleh karena kesepakatan pembayaran tahap kedua sebesar 30% (tiga puluh persen) hanya diberi waktu lima bulan sejak di tanda tangani perjanjian namun Tergugat diluar perjanjian yang ada meminta pembayaran pembelian tanah obyek sengketa namun oleh Penggugat tidak di kabulkan dan akhirnya seluruh proyek di hentikan oleh Tergugat namun menurut Tergugat, Penggugat yang justru di anggap ingkar janji dan akibat dihentikannya proyek Penggugat mengalami kerugian baik pembayaran kepada Tergugat, biaya pembuatan kantor, pembuatan jalan dan biaya berperkara untuk mengajukan gugatan ini;

Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

### 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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya:

- Bahwa, memang benar penggugat dan tergugat telah menandatangani perjanjian tersebut per tanggal 12 April 2017 yang dibuat dibawah tangan dan dibuat oleh Penggugat (P.T. Kaha Global Group) yaitu No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017;
- Bahwa, dalam Pasal 3 disepakati bahwa pembayaran tanah tersebut 30% dari harga total selambat lambatnya di bulan September 2017 dan tergugat telah menyerahkan lahan tersebut untuk dikelola oleh Penggugat (sesuai Pasal 1 perjanjian tersebut), setelah menerima ikatan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, tergugat yang telah berulang kali memberikan peringatan untuk pemenuhan prestasi kepada penggugat yaitu Peringatan I, tanggal 9 Juni 2017 dan Peringatan II, tanggal 13 Juni 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh pihak Tergugat maka menurut hukum Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya, demikian juga Tergugat juga berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya tersebut. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata / Pasal 163 HIR, "*barangsiapa yang mendalilkan memiliki suatu hak atau mengajukan suatu keadaan untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau keadaan tersebut*";

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-60 yaitu :

1. Surat Perjanjian Jual Beli (Pengelola) Tanah No. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 tertanggal 12 April 2017, diberi tanda bukti P-1;
2. Surat Perjanjian Jual Beli (Pengelola) Tanah No. 00315/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 tertanggal 12 April 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Kwitansi No. 055 tertanggal 12 April 2017, diberi tanda bukti P-3;
4. Kwitansi No. 136 tertanggal 17 April 2017, diberi tanda bukti P-4;
5. Kwitansi No. 141 tertanggal 22 April 2017, diberi tanda bukti P-5;
6. Kwitansi No. 143 tertanggal 23 April 2017, diberi tanda bukti P-6;
7. Kwitansi No. 158 tertanggal 4 Mei 2017, diberi tanda bukti P-7;
8. Kwitansi No. 056 tertanggal 8 Mei 2017, diberi tanda bukti P-8;
9. Kwitansi No. 161 tertanggal 16 Mei 2017, diberi tanda bukti P-9;
10. Kwitansi No. 164 tertanggal 22 Mei 2017, diberi tanda bukti P-10;
11. Kwitansi No. 167 tertanggal 31 Mei 2017, diberi tanda bukti P-11;

Halaman 18 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

### 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. Kwitansi No. 166 tertanggal 31 Mei 2017, diberi tanda bukti P-12;
13. Kwitansi No. 169 tertanggal 3 Juni 2017, diberi tanda bukti P-13;
14. Kwitansi No. 071 tertanggal 6 Juni 2017, diberi tanda bukti P-14;
15. Kwitansi No. 174 tertanggal 6 Juni 2017, diberi tanda bukti P-15;
16. Kwitansi No. 175 tertanggal 7 Juni 2017, diberi tanda bukti P-16;
17. Kwitansi No. 177 tertanggal 9 Juni 2017, diberi tanda bukti P-17;
18. Kwitansi No. 179 tertanggal 12 Juni 2017, diberi tanda bukti P-18;
19. Kwitansi No. 181 tertanggal 17 Juni 2017, diberi tanda bukti P-19;
20. Kwitansi No. 01 tertanggal 22 Juni 2017, diberi tanda bukti P-20;
21. Kwitansi No. 04 tertanggal 7 Juli 2017, diberi tanda bukti P-21;
22. Kwitansi No. 08 tertanggal 15 Juli 2017, diberi tanda bukti P-22;
23. Kwitansi No. 09 tertanggal 20 Juli 2017, diberi tanda bukti P-23;
24. Kwitansi No. 10 tertanggal 29 Juli 2017, diberi tanda bukti P-24;
25. Kwitansi No. 11 tertanggal 31 Juli 2017, diberi tanda bukti P-25;
26. Kwitansi No. 13 tertanggal 2 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-26;
27. Kwitansi No. 14 tertanggal 4 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-27;
28. Kwitansi No. 15 tertanggal 7 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-28;
29. Kwitansi No. 16 tertanggal 7 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-29;
30. Kwitansi No. 15 tertanggal 7 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-30;
31. Kwitansi No. 18 tertanggal 9 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-31;
32. Kwitansi No. 21 tertanggal 12 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-32;
33. Kwitansi No. 22 tertanggal 12 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-33;
34. Kwitansi No. 26 tertanggal 17 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-34;
35. Kwitansi No. 28 tertanggal 20 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-35;
36. Kwitansi No. 30 tertanggal 22 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-36;
37. Kwitansi No. 183 tertanggal 28 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-37;
38. Kwitansi No. 186 tertanggal 31 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-38;
39. Kwitansi No. 187 tertanggal 31 Agustus 2017, diberi tanda bukti P-39;
40. Kwitansi tertanggal 6 September 2017, diberi tanda bukti P-40;
41. Kwitansi No. 191 tertanggal 14 September 2017, diberi tanda bukti P-41;
42. Kwitansi No. 193 tertanggal 16 September 2017, diberi tanda bukti P-42;
43. Kwitansi No. 194 tertanggal 23 September 2017, diberi tanda bukti P-43;
44. Kwitansi No. 195 tertanggal 27 September 2017, diberi tanda bukti P-44;
45. Kwitansi No. 212 tertanggal 31 Oktober 2017, diberi tanda bukti P-45;
46. Kwitansi No. 219 tertanggal 7 Nopember 2017, diberi tanda bukti P-46;
47. Resi transfer dari bank BNI tanggal 29 Oktober 2017, diberi tanda bukti P-47;

Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

#### 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)

48. Slip setor tunai bank BRI tanggal 6 Oktober 2017, diberi tanda bukti P-48;
49. Slip setor tunai bank BRI tanggal 11 Oktober 2017, diberi tanda bukti P-49;
50. Sertipikat Hak Milik No. 795 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti P-50;
51. Sertipikat Hak Milik No. 1251 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, tanda bukti P-51;
52. Sertipikat Hak Milik No. 1439 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti P-52;
53. Sertipikat Hak Milik No. 1453 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti P-53;
54. Sertipikat Hak Milik No. 1454 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti P-54;
55. Sertipikat Hak Milik No. 1455 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti P-55;
56. Sertipikat Hak Milik No. 1456 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti P-56;
57. Sertipikat Hak Milik No. 1458 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti P-57;
58. Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. KAHA GLOBAL GROUP" nomor. 2 tanggal 11 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh AMI RADITYA, SH.,M.Kn. Notaris di Gresik, diberi tanda bukti P-58;
59. Kwitansi tertanggal 15 Mei 2017, diberi tanda bukti P-59a;  
Kwitansi No. 219 tertanggal 7 November 2017, diberi tanda bukti P-59b;  
Kwitansi No. 34 tertanggal 28 Desember 2017, diberi tanda bukti P-59c;  
Kwitansi No. 233 tertanggal 21 November 2017, diberi tanda bukti P-59d;
60. Kwitansi tertanggal 15 November 2017, diberi tanda bukti P-60a;  
Kwitansi tertanggal 11 Januari 2017, diberi tanda bukti P-60b;  
Kwitansi tertanggal 18 November 2017, diberi tanda bukti P-60c;  
Kwitansi No. 232 tertanggal 21 November 2017, diberi tanda bukti P-60d;

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

### 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

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu :

1. Saksi Mukhamad Rozaqunasi,, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa, Muis Alfadhi (Penggugat) sebagai Direktur PT. Bening Residence yang bergerak dalam bidang Property atau Perumahan dan pembelian tanah Kaplingan telah melakukan kerjasama dengan Achmad Ferilah A, SH (Tergugat) untuk lahan milik Tergugat di Kecamatan Tikung-Lamongan;
  - Bahwa, Kerja sama Penggugat dengan Tergugat, sudah membuat infrastruktur yaitu bangunan rumah dan juga kantornya dengan menyewa di lahan lain namun dekat dengan lahan sengketa;
  - Bahwa, kantor yang berjarak sekitar 5 Km dari lahan bermasalah, ada spanduk didepannya bertuliskan "PT. Kaha Global Group – Bening Residence";
  - Bahwa, proyek yang berada di Bening residence itu masih dalam tahap mengerjakan jalan dan yang saksi tahu sekarang masih proses pengiriman Paving dan yang menyediakan atau mengirim Paving untuk jalan adalah Buyung;
  - Bahwa, saksi mengetahui ada kerjasama antara Buyung dengan PT. Bening Residence namun tidak mengetahui berapa nilai kerjasama atau berapa Buyung dibayar untuk menyediakan Paving sebab yang lebih tahu adalah Desi (juru bayar PT. Bening Residence);
  - Bahwa, belum ada contoh bangunan rumah di PT. Bening Residence yang saksi tahu hanya renovasi bangunan kantor yang berada di Lahan lain;
  - Bahwa, saksi tidak pernah langsung ke lokasi proyek PT. Bening residence, hanya melihat dari jauh jika ada kegiatan pengurukan;
  - Bahwa, pengetahuan saksi tentang adanya kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat, hanya mendengar saja dari orang-orang kantor di PT. Bening Residence, saksi tidak pernah membaca isi perjanjian kerjasama dan hanya dengar dari orang lain;
  - Bahwa, saksi tidak tahu kelanjutan dari proyek PT. Bening residence yang tadi disebutkan akan memasang Paving sebab sekarang Paving sudah dipindah yang saksi ketahui diberitahu oleh orang-orang kantor;
  - Bahwa, saksi di PT. Bening residence sebagai Marketing yang menawarkan Property yang ada di lokasi Tikung (PT. Bening residence) apabila sudah di launching, lahan PT. Bening residence belum dijual pada orang lain, sebab masih perencanaan saja waktu itu ;

Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, pada saat saksi ditunjukkan lahan yang akan digunakan oleh PT. Bening residence, saksi tidak pernah melihat ada bangunannya;
- 2. Saksi Hadi Purwanto, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa, Muis Alfadhi (Penggugat) memiliki perusahaan PT. Kaha Global Group yang berkantor pusat di Benjeng-Gresik dan Muis Alfadhi sebagai Direktur ;
  - Bahwa, saksi sebelum masuk mengetahui jika PT. Kaha Global Group mau invasi ke Lamongan untuk membuka Perumahan dengan Bening Residence;
  - Bahwa, Saksi pernah diajak 1 (satu) kali berkunjung ke lokasi dan saksi tidak mengetahui lahan yang akan dibuat proyek Bening Residence tersebut hasil pembelian ataukah kerja sama;
  - Bahwa, Rencana awal mau membuat Bening residence, dan yang sudah dibuat oleh Muis Alfadhi hanya pemasangan Paving untuk jalan, namun mengenai pengurukan saksi tidak mengetahui;
  - Bahwa, yang saksi ketahui tidak ada bangunan rumah contoh di proyek Bening residence;
  - Bahwa, saksi kenal dengan Anugrah Buyung Ilmawan pada saat di Kantor Benjeng-Gresik namun statusnya sebagai apa saksi tidak tahu dan melihat waktu itu Buyung menemui bagian pembayaran yaitu Desi;
  - Bahwa, saksi diminta mengerjakan pemasangan Paving di Bening residence, mulai dari depan hingga tepi sungai atau hampir full ;
  - Bahwa, pada saat saksi mendatangi lokasi, waktu itu hanya ada 1 (satu) bangunan yang berada didepan;
  - Bahwa, pada saat pemasangan saksi tidak tahu namun setelah terpasang baru saksi melihat kesana bersama dengan Muis Alfadhi yang mengatakan "jika yang dipasang Paving tersebut merupakan lahan yang akan dibangun Bening residence";
  - Bahwa, saksi terakhir ke lokasi tanah pada saat ada Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim Hakim Pengadilan Negeri Lamongan dan pada saat itu saksi tidak mengetahui apakah Pavingnya masih ada atau sudah dipindah sebab waktu itu hanya berdiri dibagian depan saja;
  - Bahwa, saat pertama kali saksi datangi lokasi sengketa dengan yang kedua bersama pihak Pengadilan, ada yang berbeda di lokasi yaitu Pertama mengenai kebersihan rumput ada yang berbeda, jika dulu bersih kemarin banyak rumputnya, sedangkan untuk Paving saksi tidak sempat

Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

memperhatikan saat kunjungan kedua namun yang pertama sudah terpasang Pavingnya dan mengenai Bangunan masih sama seperti yang pertama kali saksi datang;

- Bahwa, Bos PT. Kaha Global Group (Muis Alfadhi) tidak pernah rinci bercerita tentang nasib proyek Bening residence dan ketika saksi Tanya “kenapa proyek tidak dilanjutkan ?” jawab Muis Alfadhi “macet” karena apa juga saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-15 yaitu :

1. Surat Perjanjian Jual Beli (Pengelola) Tanah No. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 tertanggal 12 April 2017, diberi tanda bukti T-1;
2. Kwitansi No. 055 tertanggal 12 April 2017 dan Kwitansi No. 056 tertanggal 8 Mei 2017, diberi tanda bukti T-2;
3. Cek No. CW210927 tertanggal 20 Mei 2017, diberi tanda bukti T-3;
4. Sertipikat Hak Milik No. 795 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti T-4;
5. Sertipikat Hak Milik No. 1251 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti T-5;
6. Sertipikat Hak Milik No. 1439 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti T-6;
7. Sertipikat Hak Milik No. 4531 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti T-7;
8. Sertipikat Hak Milik No. 1454 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti T-8;
9. Sertipikat Hak Milik No. 1455 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti T-9;
10. Sertipikat Hak Milik No. 1456 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti T-10;

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Sertipikat Hak Milik No. 1458 atas nama Achmad Ferilah A, SH Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti T-11;
12. Surat Peringatan pertama tanggal 9 Juni 2017 dan Surat Peringatan Kedua tanggal 13 Juni 2017, diberi tanda bukti T-12;
13. Photo bangunan obyek sengketa sebelum ditawarkan, diberi tanda bukti T-13;
14. Photo bangunan obyek sengketa sebelum ditawarkan, diberi tanda bukti T-14;
15. Photo bangunan obyek sengketa sebelum ditawarkan, diberi tanda bukti T-15;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu:

1. Saksi Bagus Hariyono:

- Bahwa, saksi mengetahui ada Perjanjian Jual Beli (Pengelolaan) Tanah Nomor. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 (Membenarkan bukti T-1);
- Bahwa, dalam pasal 3 menyebutkan bahwa Muis Alfadhi menjanjikan akan membayar 30% dari harga Sertifikat yang sudah ditunjukkan dengan paling akhir harus dibayar pada bulan September 2017;
- Bahwa, lokasi berada di Desa Bakalan Pule tersebut rencana mau dijadikan perumahan dengan nama Bening Residence;
- Bahwa, harga tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk Sertifikat sebanyak 8 (delapan) buah adalah Rp 450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa, batas-batas obyek sengketa Sebelah Utara : Jalan Raya, sebelah Selatan : Sungai, sebelah Timur : Sawah, sebelah Barat : perumahan;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Muis Alfadhi sampai dengan sekarang masih belum dibayar sama sekali;
- Bahwa, dalam perjanjian tersebut ada pembayaran untuk mengikat yaitu sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, diatas lahan dahulu ada 5 (lima) bangunan ruko 2 lantai kemudian 1 (satu) rumah contoh dibelakangnya dan 1 (satu) bangunan untuk kantor;
- Bahwa, pihak Penggugat (Muis Alfadhi) pernah merobohkan bangunan diatas lahan yang saksi pernah datangi tersebut;
- Bahwa, dasarnya Penggugat membongkar itu karena mau ada pemberian uang Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga diijinkan untuk membongkar namun ternyata dana tersebut belum juga cair akhirnya

Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Tergugat (Achmad Ferilah A. SH) menghentikan pembongkaran dan selanjutnya muncul pemberian Cek senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat yang ternyata kosong juga yang kemudian adanya pemberian Kompensasi;

- Bahwa, saksi melihat sendiri saat penyerahan Cek tersebut Penggugat serahkan ke Tergugat pada saat dikantor Notaris Gunadi;
- Bahwa, uang Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) untuk pembayaran tanah sebagaimana perjanjian yang ada nominal 30% ;
- Bahwa, setelah penyerahan Cek kemudian setelah jatuh tempo Ceknya pada bulan Mei 2017 belum ada pembayaran, kemudian diketahui jika Cek masih kosong sehingga saksi disuruh Penggugat untuk menyerahkan uang Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk kompensasi atas kemunduran Cek yang kosong;
- Bahwa, cek kosong diketahui setelah inisiatif Penggugat (Muis Alfadhi) sendiri yang mengetahui jika memang belum ada uang yang masuk, kemudian agar tidak di blacklist maka diberikan uang kompensasi tersebut;
- Bahwa, cek kosong diketahui setelah inisiatif Penggugat (Muis Alfadhi) sendiri yang mengetahui jika memang belum ada uang yang masuk, kemudian agar tidak di blacklist maka diberikan uang kompensasi tersebut;
- Bahwa, uang ikatan jual beli sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan ada pembayaran Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah untuk Kompensasi untuk pengunduran pembayaran tanah karena waktu itu Penggugat (Muis Alfadhi) memberikan cek senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat (Achmad Ferilah A. SH) karena waktu itu sudah jatuh tempo;
- Bahwa, diatas lahan ada 3 (tiga) bangunan Kios yang disewakan untuk tempat potong rambut, jualan nasi soto serta warung kopi dan setelah adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat selanjutnya disuruh pindah para penyewa tersebut;
- Bahwa, benar waktu itu saksi disuruh untuk membongkar sebagian bangunan, namun saksi tidak ikut membongkar dan hanya mengawasi saja saat pembongkaran;
- Pada saat pembongkaran dilakukan oleh orang-orangnya Penggugat (Muis Alfadhi) dan saksi menjadi pengawasnya;
- Bahwa, barang-barangnya waktu itu dibawa oleh yang membongkar dan ada kompensasi atas barang yang dibawa oleh para pembongkar

Halaman 25 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bangunan sekitar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang diserahkan kepada Penggugat (Muis Alfadhi);

- Bahwa, sebelum dibongkar yang membangun bangunan tersebut sebelumnya adalah Tergugat (Achmad Ferilah A. SH);
- Bahwa, pada saat pembongkaran kemudian pihak Tergugat pernah berusaha menghalang-halangi setelah sebagian sudah dibongkar kemudian oleh pihak Tergugat dihentikan kegiatan pembongkaran lainnya;
- Bahwa, setelah itu terjadi kesalah pahaman kemudian pihak Tergugat (Achmad Ferilah A. SH) juga menghentikan Proyeknya dan pihak Tergugat hentikan proyeknya, sekitar 1 (satu) bulan setelah adanya perjanjian atau sekitar bulan Mei – Juni dan alasan pihak Tergugat menghentikan proyek karena belum dibayar;
- Bahwa, Selain perjanjian yang dilakukan di Benjeng-Gresik, Penggugat dan Tergugat pernah melakukan perjanjian dihadapan Notaris Gunadi dan surat perjanjiannya tidak diberikan kepada kedua belah pihak karena dari pihak Penggugat (Muis Alfadhi) tidak mau membayarkan Pajak tanah;

## 2. Saksi Suwarno:

- Bahwa, saksi mengetahui Perjanjian Jual Beli (Pengelolaan) Tanah Nomor. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 (Ditunjukkan bukti surat T-1) dan saksi ikut tanda tangan sebagai saksi;
- Bahwa, dalam perjanjian ada kesepakatan jual beli antara PT. KH Global Group (Muis Alfadhi) bersama Achmad Ferilah A, SH dengan luas tanah sekitar 1,82 hektar dengan harga Rp 450.000,-/meter<sup>2</sup>; Dalam perjanjian tersebut tertera jika ada kesepakatan DP sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kemudian pembayarannya diangsur dengan 30% dari nilai tanah yang terjual dan sisanya dibayar dalam tempo 2 tahun;
- Bahwa, Dalam pasal 3 Surat perjanjian menyebutkan bahwa Muis Alfadhi menjanjikan akan membayar 30% dari harga Sertifikat yang sudah ditunjukkan dengan paling akhir harus dibayar pada bulan September 2017 terhadap hal tersebut belum dibayar;
- Bahwa, saksi pernah mendatangi lahan yang diperjual belikan oleh Tergugat dengan Penggugat tersebut bersama dengan Reso, Bagus dan Sunaryo yang pada saat itu sudah ada bangunannya, yaitu 5 Kios, 3 Ruko, 1 Kantor dan 1 unit rumah contoh, ada kios-kiosnya yang disewa jualan Soto, Warung Kopi dan sebagai Salon;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, pada saat saksi pertama kali lihat lahan tersebut dengan yang sekarang, ada perbedaan yaitu ada bangunan yang atap gentingnya sudah tidak ada serta beberapa pintu harmonica sudah tidak ada;
- Bahwa, lokasi yang di perjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat berada di Desa Bakalan Pule, Kec. Tikung, Kab. Lamongan dan rencana digunakan untuk Perumahan dengan nama Bening Residence;
- Bahwa, didalam perjanjian, dibicarakan bahwa seluruh bangunan yang ada dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat diberikan ijin untuk mengelola kepada Penggugat (Muis Alfadhi), asalkan membayar 30% sebagaimana di perjanjian dalam waktu 5 (lima) bulan;
- Bahwa, pada saat penggugat (Muis Alfadhi) sudah diberikan ijin mengolah lahan dengan menggandeng pihak lain yaitu Buyung untuk melakukan pengurukan dan pemasangan paving;
- Bahwa, setelah penanda tangan surat perjanjian, pihak Penggugat (Muis Alfadhi) membangun kantor untuk pemasaran perumahan yang akan dibangun yang lokasinya berada ditempat lain;
- Bahwa, tempat tersebut dengan sewa sebuah rumah dan kemudian diperbaiki sendiri bentuknya seperti kantor;
- Bahwa, proyek Bening Residence sudah tidak berjalan sejak bulan April setelah tidak ada kesepakatan pembayaran 30%, karena yang saksi tahu waktu itu Tergugat (Achmad Ferilah A, SH) minta ganti rugi yang diluar 30% sebab diatas lahan masih ada bangunannya dan Pihak Tergugat minta ganti rugi karena untuk biaya memindahkan orang yang sudah menyewa bangunan disitu;
- Bahwa, Yang menghentikan Tergugat (Achmad Ferilah A, SH) dengan alasan adanya perjanjian tidak tertulis yang dilakukan dihadapan Notaris Gunadi ;
- Bahwa, pihak Tergugat (Achmad Ferilah A, SH) menerima cek senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan cek tersebut tidak bisa dicairkan;
- Bahwa, pemberian “cek” senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), diberikan dikantor Notaris Gunadi pada bulan April 2017 dan “cek” tersebut di Bank BNI cabang Cerme-Gresik;
- Bahwa, selain uang muka sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), ada pemberian uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk Kompensasi, karena ada keterlambatan pembayaran dari yang 30% ;

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pertemuan di kantor Notaris itu ada kesepakatan boleh membongkar dengan syarat yang 30% terpenuhi dulu;
- Bahwa, ada perbedaan lokasi sebelum adanya perjanjian dengan terakhir saksi melihatnya, apalagi setelah sempat adanya pembongkaran;
- Bahwa, hasil pembongkaran saksi tidak tahu karena waktu itu pimpinan dari PT. KH Global Group mencari pemborong untuk menerima barang bekas tersebut dan saksi tidak mengetahui secara detail mengenai pembayarannya;
- Bahwa, pembangunan kantor yang di Kalitotik-Lamongan tidak dilanjutkan karena pembangunan perumahannya tidak jadi dan pembayarannya juga macet;
- Bahwa, Kewajiban membayar 30% terlebih dahulu sebagaimana dalam pasal 3 surat perjanjian, tidak tertulis dalam perjanjian saksi pernah mendengar jika ada kesepakatan setiap bulan bisa dibayar;
- Bahwa, kesepakatan tersebut tidak tercantum tertuang dalam perjanjian yang terjadi di kantor Notaris yang kemudian tidak jadi;

### 3. Saksi Sunaryo:

- Bahwa, saksi pernah ke lahan yang terletak di Desa Bakalan Pule, Kec. Tikung, Kab. Lamongan bersama Muis Alfadhi, Suwarno, Bagus dan Reso (Makelar Tanah);
- Bahwa, pada saat itu yang saksi lihat diatas lahan tersebut sudah ada bangunannya, yaitu 5 Kios, 3 Ruko, 1 Kantor dan 1 unit rumah contoh dan tidak ada bangunan tua;
- Bahwa, pada saat saksi pertama berkunjung ke Lahan tersebut, kios-kiosnya sudah ada yang menghuni yang digunakan antara lain salon, warung nasi dan warung kopi;
- Bahwa, saksi mengetahui ada pembongkaran genting, teralis atas bangunan dilahan yang saksi lihat tersebut namun saksi tidak mengetahui atas perintah siapa pembongkaran tersebut sebab saat itu saksi diajak oleh Muis Alfadhi untuk melihat pembongkaran tersebut;
- Bahwa, saksi pernah tahu jika pihak Penggugat sudah melakukan aktifitas pemasangan paving saat diajak oleh Muis Alfadhi ke lokasi;
- Bahwa, sebelum paving dipasang harus di uruk dulu dan waktu itu dilakukan oleh pihak lain dimana PT. KH Global Group ada perjanjian dengan PT lain yang saksi tidak tahu namanya;

### 4. Saksi Reso Bintoro:

Halaman 28 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

#### 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 adalah perantara jual beli tanah yang berada di Desa Bakalan Pule, Kec. Tikung, Kab. Lamongan;
- Bahwa, saat itu saksi tawarkan tanah luasnya lebih dari 1 (satu) hektar yang diatasnya ada 5 Kios, 3 Ruko, 1 Kantor dan 1 unit rumah contoh kepada Pak. Muis Alfadhi (Penggugat);
- Bahwa, kondisi bangunannya waktu itu sudah ada yang dipakai yaitu salah satunya untuk Salon dan Pracangan;
- Bahwa, saksi pertama kali menawarkan kepada Sunaryo, Suwarna dan Bagus;
- Bahwa, saksi sebagai perantara/makelar, saat itu saksi dokumentasikan kondisi lahan saat menawarkan kepada Muis Alfadhi dengan ambil gambar melalui Handphone;
- Bahwa, pada saat pertama melihat dengan yang sekarang, kondisi bangunannya berbeda sekitar 50% sekarang ini banyak bangunan yang rusak; (didepan persidangan saksi tunjukkan gambar foto dalam Handphone saksi kepada Majelis Hakim);
- Bahwa, saksi membuat foto bangunan diatas lahan sengketa tersebut pastinya tidak mengetahui waktu itu saksi ambil sebelum ditawarkan kepada Muis Alfadhi (Penggugat);
- Bahwa, saksi tidak mengetahui ada kesepakatan jual beli atau pengelolaan, sebab tidak ikut campur sampai mendalam;
- Bahwa, setelah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, saksi pernah datangi lokasi sengketa waktu itu sudah ada urukan dan pemasangan paving, dan untuk sebelum saksi tawarkan memang belum ada pavingnya;
- Bahwa, rencana lahan tersebut oleh Muis Alfadhi akan digunakan untuk Perumahan dan sekarang sudah tidak jadi;
- Bahwa, Saksi mengambil gambar lokasi lahan tersebut untuk kepentingan menawarkan kepada pihak Penggugat karena pekerjaan saksi sebagai makelar maka sebelum menawarkan saksi selalu mengambil gambar dulu;

Menimbang, bahwa dari proses persidangan dihubungkan dengan keseluruhan bukti – bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan telah diperoleh fakta – fakta yang sudah menjadi kebenaran karena diakui dan tidak disangkal oleh para pihak sehingga menjadi tetap, yaitu :

- Bahwa, benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan Perjanjian Jual Beli (Pengelolaan) Tanah pada tanggal 12 April tahun 2017 dengan No 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/ III/2017;

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

### 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, benar obyek sengketa terletak di Desa Bakalanpule Kecamatan Tikung Kabupaten Lamongan dan telah bersertifikat atas nama Achmad Ferilah A, S.H. yaitu :

- Sertipikat Hak Milik No. 795;
- Sertipikat Hak Milik No. 1251;
- Sertipikat Hak Milik No. 1439;
- Sertipikat Hak Milik No. 4531;
- Sertipikat Hak Milik No. 1454;
- Sertipikat Hak Milik No. 1455;
- Sertipikat Hak Milik No. 1456;
- Sertipikat Hak Milik No. 1458;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari jawab-jawab antara para pihak, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini atau yang menjadi petitum pokok gugatan adalah apakah Tergugat melakukan wanprestasi berdasarkan Perjanjian No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017 yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak. Bahwa terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat diawali dengan adanya Perjanjian Jual Beli Pengelolaan Tanah sebagaimana dalam Bukti P-1 = T-1 yaitu Surat Perjanjian Jual Beli (Pengelola) Tanah No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/ III/2017 yang menunjukkan bahwa antara Tergugat (Achmad Ferilah A., S.H.) sebagai Pihak Pertama dengan Penggugat yaitu PT. Kaha Global Group atas nama pribadi Penggugat (Muis Alfadhi) sebagai Pihak II pada tanggal 12 April 2017 telah melakukan kesepakatan secara bebas mengenai Perjanjian Jual Beli dengan ketentuan yang dituangkan dalam pasal-pasal-pasal;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai tindak lanjut dari perjanjian tersebut sesuai dengan dengan bukti P-3 = T-2 yaitu Kwitansi Penerimaan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 12 April 2017 dari Desy Eva Amalia (Pegawai PT. Kaha Global Group) kepada Achmad Ferilah (Tergugat) untuk pembebasan lahan Bening Residence di Tikung Lamongan yang menunjukkan bahwa sesuai Pasal 1 Perjanjian No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/ III/2017 mengenai Hak Kedua Belah Pihak maka dengan telah diberikannya uang tersebut maka pihak kedua telah diberi ijin untuk mengelola tanah atas nama Tergugat sebagaimana disebut dalam pasal 2 (Perincian No.SHM dan luas tanahnya);

Halaman 30 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yaitu Mukhamad Rozaqunasi menerangkan yang pada pokoknya:

- Muis Alfadhi (Penggugat) sebagai Direktur PT. Bening Residence yang bergerak dalam bidang Property atau Perumahan dan pembelian tanah Kaplingan telah melakukan kerjasama dengan Achmad Ferilah A, SH (Tergugat) untuk lahan milik Tergugat di Kecamatan Tikung-Lamongan;
- Kerja sama Penggugat dengan Tergugat, sudah membuat infrastruktur yaitu bangunan rumah dan juga kantornya dengan menyewa di lahan lain namun dekat dengan lahan sengketa serta proyek Bening residence itu masih dalam tahap mengerjakan jalan;
- Proses pengiriman Paving dan yang menyediakan kerjasama antara Buyung dengan PT. Bening Residence namun saksi tidak mengetahui berapa nilai kerjasama;

Menimbang, bahwa saksi Hadi Purwanto juga memberikan keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- PT. Kaha Global Group mau invasi ke Lamongan untuk membuka Perumahan dengan Bening Residence dan yang sudah dibuat oleh Muis Alfadhi hanya pemasangan Paving untuk jalan namun saat pemasangan saksi tidak tahu dan setelah terpasang baru saksi melihat kesana bersama dengan Muis Alfadhi yang mengatakan "jika yang dipasang Paving tersebut merupakan lahan yang akan dibangun Bening residence";
- Mengenai pengurusan saksi tidak mengetahui, saksi kenal dengan Anugrah Buyung Ilmawan pada saat di Kantor Benjeng-Gresik namun statusnya sebagai apa saksi tidak tahu dan melihat waktu itu Buyung menemui bagian pembayaran yaitu Desi;
- PT. Kaha Global Group (Muis Alfadhi) tidak pernah rinci bercerita tentang nasib proyek Bening residence dan ketika saksi tanya "kenapa proyek tidak dilanjutkan ?" jawab Muis Alfadhi "macet" karena apa juga saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut menunjukkan telah ada pengerjaan pengelolaan lahan obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana bukti kwitansi-kwitansi dan bukti transfer yang ditunjukkan dalam bukti P-4 sampai dengan bukti P-49 dan bukti P-59a-d dan P-60a-d, yang mana bukti tersebut berupa biaya dari PT. Kaha Global Group untuk pembayaran pengerjaan paving kepada Buyung maupun pengerjaan kantor yang berada di Tikung dari mulai April 2017 sampai dengan bulan Oktober 2017;



Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Tergugat diluar perjanjian yang ada meminta pembayaran pembelian tanah obyek sengketa namun oleh Penggugat tidak di kabulkan oleh karena Penggugat berpegang pada perjanjian yang belum jatuh tempo akan tetapi Tergugat memaksa dan akhirnya seluruh proyek di hentikan oleh Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian akibat Tergugat lalai menjalankan prestasinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 Surat Perjanjian Jual Beli (Pengelola) Tanah No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017 disebutkan bahwa waktu pembayaran yang telah disepakati pihak pertama dan pihak kedua adalah 30% dari Sertifikat Hak mllik yang telah ditunjukkan kepada pihak kedua dan terhitung 5 (lima) bulan dari bulan April 2017 yakni di bulan September 2017;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan dalam pasal 3 tersebut maka Penggugat memberikan Tergugat berupa Cek Bank BNI dengan nilai Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) tanggal jatuh tempo 20 Mei 2017 sebagaimana ditunjukkan dalam bukti T-3;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah lalai menjalankan prestasinya dan mendalilkan setelah menerima Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi kemudian menyerahkan lahan obyek sengketa untuk dikelola Penggugat namun pemenuhan prestasi oleh Penggugat sesuai dengan Pasal 3 Perjanjian yang telah disepakati tidak juga dipenuhi;

Menimbang, bahwa sebagai mana bukti T-2= P-3 yaitu Kwitansi No. 55 dari Desy Eva Amalia sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembebasan lahan Bening Residence di Tikung Lamongan tanggal 12 April 2017 yang diterima oleh Achmad Ferilah telah menunjukkan bahwa Tergugat telah menerima uang ikatan untuk pengelolaan lahan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti T-3 adalah Cek No. CW210927 tanggal 20 Mei 2017 dari BNI Cabang Gresik senilai Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) untuk dibayarkan kepada Achmad Ferilah A. SH dari Kaha Global Group menunjukkan pada pasal 3 Perjanjian tanggal 12 April 2017 yaitu pembayaran 30% dari Surat SHM yang telah ditunjukkan;

Menimbang, bahwa saksi dari pihak Tergugat yang dihadirkan memberikan keterangan sebagai berikut:

Saksi Bagus Hariyono:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui ada Perjanjian Jual Beli (Pengelolaan) Tanah Nomor. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 (Membenarkan bukti T-1);
- Bahwa, lokasi berada di Desa Bakalan Pule tersebut rencana mau dijadikan perumahan dengan nama Bening Residence dan harga tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk Sertifikat sebanyak 8 (delapan) buah adalah Rp 450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa, batas-batas obyek sengketa Sebelah Utara : Jalan Raya, sebelah Selatan : Sungai, sebelah Timur : Sawah, sebelah Barat : perumahan;
- Bahwa, dalam perjanjian tersebut ada pembayaran untuk mengikat yaitu sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, diatas lahan dahulu ada 5 (lima) bangunan ruko 2 lantai kemudian 1 (satu) rumah contoh dibelakangnya dan 1 (satu) bangunan untuk kantor;
- Bahwa, pihak Penggugat (Muis Alfadhi) pernah merobohkan bangunan diatas lahan yang saksi pernah datang tersebut dengan dasarnya Penggugat membongkar itu karena mau ada pemberian uang Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga diijinkan untuk membongkar namun ternyata dana tersebut belum juga cair akhirnya Tergugat (Achmad Ferilah A. SH) menghentikan pembongkaran dan selanjutnya muncul pemberian Cek senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari Penggugat;
- Bahwa, saksi melihat sendiri saat penyerahan Cek tersebut Penggugat serahkan ke Tergugat pada saat dikantor Notaris Gunadi dan Cek Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) untuk pembayaran tanah sebagaimana perjanjian yang ada nominal 30% ;
- Bahwa, setelah penyerahan Cek kemudian sebelum jatuh tempo Ceknya pada bulan Mei 2017 belum ada pembayaran, kemudian diketahui jika Cek masih kosong agar tidak diblack list maka saksi disuruh Penggugat untuk menyerahkan uang Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk kompensasi atas kemunduran Cek yang kosong tersebut;

Saksi Suwarno:

- Bahwa, saksi mengetahui Perjanjian Jual Beli (Pengelolaan) Tanah Nomor. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 (Ditunjukkan bukti surat T-1) dan saksi ikut tanda tangan sebagai saksi;
- Bahwa, dalam perjanjian ada kesepakatan jual beli antara PT. KH Global Group (Muis Alfadhi) bersama Achmad Ferilah A, SH dengan luas tanah sekitar 1,82 hektar dengan harga Rp 450.000,-/meter<sup>2</sup>; Dalam perjanjian tersebut tertera jika ada kesepakatan DP sebesar Rp 50.000.000,- (lima

Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

### 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)

puluh juta rupiah) kemudian pembayarannya diangsur dengan 30% dari nilai tanah yang terjual dan sisanya dibayar dalam tempo 2 tahun;

- Bahwa, dalam pasal 3 Surat perjanjian menyebutkan bahwa Muis Alfadhi menjanjikan akan membayar 30% dari harga Sertifikat yang sudah ditunjukkan dengan paling akhir harus dibayar pada bulan September 2017 terhadap hal tersebut belum dibayar;
- Bahwa, lokasi yang di perjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat berada di Desa Bakalan Pule, Kec. Tikung, Kab. Lamongan dan rencana digunakan untuk Perumahan dengan nama Bening Residence;
- Bahwa, didalam perjanjian, dibicarakan bahwa seluruh bangunan yang ada dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat diberikan ijin untuk mengelola kepada Penggugat (Muis Alfadhi), asalkan membayar 30% sebagaimana di perjanjian dalam waktu 5 (lima) bulan;
- Bahwa, proyek Bening Residence sudah tidak berjalan sejak bulan April setelah tidak ada kesepakatan pembayaran 30%, karena yang saksi tahu waktu itu Tergugat (Achmad Ferilah A, SH) minta ganti rugi yang diluar 30% sebab diatas lahan masih ada bangunannya dan Pihak Tergugat minta ganti rugi karena untuk biaya memindahkan orang yang sudah menyewa bangunan disitu;
- Bahwa, pihak Tergugat (Achmad Ferilah A, SH) menerima cek senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan cek tersebut tidak bisa dicairkan;
- Bahwa, pemberian “cek” senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), diberikan dikantor Notaris Gunadi pada bulan April 2017 dan “cek” tersebut di Bank BNI cabang Cerme-Gresik;
- Bahwa, selain uang muka sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), ada pemberian uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk Kompensasi, karena ada keterlambatan pembayaran dari yang 30% ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara aquo, yaitu mengenai perbuatan wanprestasi;

Menimbang, dalam sengketa keperdataan, bukti surat / tulisan (*schriftelijk bewijs/written evidence*) merupakan bukti yang pertama dan utama, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1866 KUH Perdata. Sementara itu, surat sendiri sebagai alat bukti, menurut hukum dibagi 3 (tiga) macam, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat-surat lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata yaitu “yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum” sebagaimana juga disebutkan dalam Pasal 286 Ayat (1) RBg yaitu “yang dipandang akta dibawah tangan adalah akta-akta, surat-surat, buku-buku daftar (register), surat kerumahtanggaan dan surat-surat lain dibawah tangan dan dibuat tanpa perantaraan pejabat-pejabat umum”, sehingga dapat dirumuskan akta dibawah tangan adalah:

- tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan;
- tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak;
- secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat, meliputi:
  - surat-surat,
  - register-register,
  - surat-surat urusan rumah tangga,
  - lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum;
- secara khusus ada ABT (Akta Bawah Tangan) yang bersifat partai yang dibuat paling sedikit dua pihak;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat yaitu berupa bukti P-1=T-1 yaitu berupa Perjanjian No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017 yang dibuat antar PT. Kaha Global Group yang diwakili Penggugat (Muis Alfadhi) (Sebagaimana bukti P-58 berupa Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas “PT. Kaha Global Group” nomor. 2 tanggal 11 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Ami Raditya, SH.,M.Kn. Notaris di Gresik, dalam Ketentuan Penutup Pasal 20 menyebutkan Direktur Utama adalah Muis Al Fadhi) dan Tergugat (Achmad Ferilah A.SH) adalah Perjanjian yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum tetapi dibuat sendiri oleh para pihak maka bukti surat tersebut merupakan akta dibawah tangan, sehingga apabila bukti tersebut tidak dipungkuri oleh para pihak atau diakui para pihak maka bukti tersebut menjadi bukti sempurna dan mengikat sebagai ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata yaitu “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”, sehingga tidak perlu bukti lain dalam arti apa yang tertulis dalam akta dianggap benar selama ketidak benarannya tidak dibuktikan ;

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Perjanjian No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017 tanggal 12 April 2017 tidak dipungkiri oleh para pihak setelah Majelis Hakim mencermati perjanjian yang dibuat para pihak tersebut dengan memperhatikan pasal demi pasal dihubungkan dengan pokok gugatan khususnya pasal 3 yaitu kesepakatan pembayaran 30% dari nilai SHM (obyek sengketa) tidak ditemukan atau disebutkan berapa keseluruhan nilai dari obyek tanah yang diperjual belikan. Namun berdasarkan keterangan Para saksi yang juga menjadi saksi dari Perjanjian tersebut yaitu Saksi Bagus Hariono dan Saksi Suwarno dipersidangan menerangkan harga tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk Sertifikat sebanyak 8 (delapan) buah adalah Rp450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, sehingga berdasarkan bukti sertifikat Hak Milik atas nama Achmad Ferilah A. S.H. yang ditunjukkan sebagaimana bukti P-50 s/d P-57 = T - 4 s/d T - 11 maka sesuai dengan dalil Penggugat dalam posita mengenai luas total tanah yang disengketakan yaitu 10.871 M2, Majelis Hakim melakukan penafsiran sebagaimana ketentuan dalam KUHPdata Bagian 4 Penafsiran Persetujuan dalam Pasal 1342 sampai dengan 1351 sehingga didapat sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik No. 1251 luas 1.642 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 1439 luas 715 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 1453 luas 1.080 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 795 luas 1.535 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 1458 luas 686 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 1456 luas 1.893 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 1454 luas 1.322 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 1455 luas 1.998 M2

Maka total luas 10.871 M2

Menimbang, bahwa luas total dari Sertifikat Hak Milik atas nama Achmad Ferilah A. S.H. adalah 10.871 M2 maka akan didapat nilai/harga keseluruhan lahan yang berdasarkan keterangan saksi yaitu Rp450.000.00 (empat ratus ribu rupiah) adalah Rp.4.891.950.000,00 (empat milyar delapan ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus limapuluh ribu rupiah) maka nilai 30% yang harus dibayarkan dalam jangka waktu April 2017 sampai dengan September 2017 adalah Rp1.467.585.000,00 (satu milyar empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kewajiban dari Penggugat sebagaimana dalam pasal 3 tersebut sebagaimana bukti T-3 adalah Cek No. CW210927 tanggal 20 Mei 2017 dari BNI Cabang Gresik senilai Rp2.000.000.000,00 (dua milyar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) untuk dibayarkan kepada Achmad Ferilah A. SH dari Kaha Global Group, namun sebagaimana dalil bantahan Tergugat yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Bagus Hariono dan Saksi Suwarno yang menyatakan ada penyerahan Cek kemudian sebelum jatuh tempo Ceknya pada bulan Mei 2017 belum ada pembayaran, kemudian diketahui jika Cek masih kosong agar tidak diblacklist maka saksi Bagus Hariono disuruh Penggugat untuk menyerahkan uang Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk kompensasi atas kemunduran cek yang kosong yang bersesuaian dengan bukti P-8=T-2 yaitu kwintasi No. 056 dari Desy Eva Amalia kepada Feri sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran kompensasi ke lahan Bening Residence Lamongan pada tanggal 8 Mei 2017;

Menimbang, bahwa berdasar Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi pembuatnya, maka masing-masing pihak yang terikat oleh perjanjian tersebut harus melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian tersebut maka berdasarkan Perjanjian Jual Beli (Pengelola) Tanah sebagaimana bukti P-1 = T-1 tersebut telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sebagaimana tertuang dalam klausul perjanjian tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata:

*“Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim menilai perbuatan untuk melaksanakan jual beli (pengelola) tanah tersebut adalah berdasar Pasal 1338 KUH Perdata yaitu perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi pembuatnya, maka masing-masing pihak yang terikat oleh perjanjian tersebut harus melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian tersebut;

Menimbang, dalam Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan *“suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*; Itikad baik dapat diartikan dalam arti subyektif yang merupakan kejujuran seseorang, yaitu terletak pada seseorang pada waktu diadakan pembuatan perjanjian. Sedangkan itikad baik dalam arti obyektif yaitu pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat. Itikad baik dalam Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata merupakan itikad baik dalam arti obyektif



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yaitu itikad baik saat pelaksanaan dari suatu perjanjian bukan pada pembuatan perjanjian, sehingga konsekuensi logisnya para pihak harus memenuhi semua isi perjanjian berdasarkan norma kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dengan penarikan cek tersebut kemudian sampai dengan September 2017 belum juga dilakukan pembayaran dan uang yang diterima oleh Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 12 April 2017 (Bukti P-3 = T -2) sebagai tanda jadi/ikatan untuk pelaksanaan pengelolaan atas obyek sengketa tidak sepadan dengan nilai 30% dari total nilai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat bahwa Penggugat belum membayar atau melakukan kewajiban sebagaimana pasal 3 Perjanjian No. 00314/SK/KAV/DERMO/STFF/III/2017 tanggal 12 April 2017 yaitu 30% dari total nilai Sertifikat Hak Milik yang telah ditunjukkan terhitung 5 (lima) bulan dari bulan April 2017 sampai September 2017 maka Majelis Hakim menilai Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian harus ada kata sepakat, maka apabila Penggugat tidak memenuhi kesepakatan tersebut dapat dikatakan melakukan "wanprestasi", berarti Penggugat telah lalai, alpa atau ingkar janji, dimana wanprestasi atau kelalaian /kealpaan dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan yang diperjanjikan yaitu Penggugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran 30% dari total nilai Sertifikat Hak Milik yang telah ditunjukkan pembayaran dan sampai dengan waktu yang diperjanjikan yaitu 5 bulan (April 2017 sampai September 2017) belum juga dipenuhi oleh Penggugat;

Menimbang, dalil Penggugat meminta Tergugat untuk dinyatakan wanprestasi dan untuk dapat menuntut Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya disyaratkan harus melalui proses pernyataan lalai/ teguran dan atau somasi dari pihak yang dirugikan (Penggugat) kepada pihak yang tidak memenuhi perjanjian, namun oleh karena justru sebaliknya Tergugat yang telah melakukan somasi kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa apabila seseorang telah tidak menjalankan kewajibannya, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut:

- a. Pemenuhan perikatan;
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- c. Ganti rugi;
- d. Pembatalan persetujuan timbal balik
- e. Pembatalan dengan ganti rugi

sehingga Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam proses jual beli (pengelola) tanah tersebut, perbuatan Penggugat sebagai Pembeli dan Pengelola lahan tidak menunjukkan itikad yang baik untuk memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran, maka Penggugat telah lalai melakukan kewajibannya sehingga terhadap permohonan Penggugat untuk menyatakan bahwa batalnya jual beli (pengelola) obyek sengketa tidak dapat Majelis Hakim kabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat dimulainya Proyek Perumahan milik Penggugat dengan nama Bening Residence dengan dimulainya pembuatan jalan lebih dahulu dengan menggandeng Anugerah Buyung Ilmawan sebagaimana ditunjukkan dalam bukti P-2 yaitu Surat Perjanjian Jual Beli (Pengelola) Tanah No. 00315/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 tertanggal 12 April 2017 antara Anugrah Buyung Ilmawan dan PT. Kaha Global Group yang kemudian dilakukan pengerjaan pembauatan jalan sebagaimana kwintasi dan resi pengeluaran uang dari Desy Eva Amalia (Pegawai PT. Kaha Global Group) kepada Buyung sebagaimana bukti P-5 sampai dengan P-49 dan P-59a-d sampai dengan P-60a-da maka Majelis Hakim mempertimbangan Perjanjian antara Penggugat (PT. Kaha Global Group) dengan Anugrah Buyung Ilmawan (Bukti P-2) adalah berasessoir dengan Perjanjian No. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 antara Penggugat dan Tergugat yang merupakan perjanjian pokok yang berarti pelaksanaan terhadap Perjanjian tersebut adalah menunggu terlebih dahulu pelaksanaan pada perjanjian pokoknya, maka, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas bahwa yaitu mengenai pelaksanaan pasal 3 yang merupakan awal dari pelaksanaa pengelolaan yang belum dijalankan yaitu mengenai pembayaran 30 % dari nilai total tanah maka perbuatan Penggugat dengan menggandeng Anugrah Buyung Ilmawan untuk melaksanakan pengerjaan proyek (pemavingan) adalah merupakan tanggung jawab dari Penggugat sendiri demikian pula terhadap biaya yang telah dikeluarkan dengan untuk pembuatan kantor pemasaran, tidak dapat ditimpakan kepada Tergugat

Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena Penggugatpun telah lalai terhadap kewajiban dalam Perjanjian pokoknya;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu satu persatu petitum dari Penggugat sehingga terhadap petitum ke-1 dikabulkan atau tidak setelah Majelis Hakim mempertimbangkan satu persatu petitum dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pokok yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkarjanji (wanprestatie) dan menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya jual beli (pengelola) objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana pertimbangan Majelis diatas bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi sehingga permintaan untuk membatalkan pernjanjian tidak Majelis Hakim kabulkan, maka Petitum ini Majelis Hakim Tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok telah mejelis tolak maka terhadap petitum berikutnya tidak perlu dipertimbangkan dan seharusnya ditolak;

Menimbang, oleh karena petitum seluruhnya ditolak maka terhadap petitum kesatu unntuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya juga Majelis Hakim tolak;

### **DALAM REKONVENSI**

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

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi adalah termaksud dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pertimbangan hukum dalam rekonvensi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa, Penggugat (dahulu Tergugat Konvensi) telah menandatangani Perjanjian tanggal 12 April 2017 dan dalam pengelolaan lahan tersebut Tergugat rekonvensi (dahulu Penggugat Konvensi) melakukan tindakan melawan hukum, yaitu merobohkan bangunan milik penggugat;
- Bahwa, atas tindakan tersebut Penggugat meminta tanggung jawab kepada Tergugat yang diberi diberi kompensasi uang senilai 2 Miliar Rupiah berupa cek No. CW 210927 tertanggal 20 Mei 2017 BNI Cabang Gresik namun cek tersebut tidak ada dana dan menyuruh Bagus Hariono untuk tidak

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

#### 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)

mencairkan cek sesuai tanggal jatuh tempo 20 Mei 2017 dan memberikan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai uang pengganti karena cek tidak dicairkan karena khawatir akan diblacklist oleh perbankan;

- Bahwa, Tergugat berjanji melalui untuk memberikan uang sebesar 2 Miliar per tanggal 8 Juni 2017 namun hanya janji - janji belaka, sehingga Penggugat mensomasi Tergugat, Somasi I tanggal 9 Juni 2017 dan Somasi II tanggal 13 Juni 2017;
- Bahwa yang sangat fatal dan keterlalaan 10 bangunan milik Penggugat dihancurkan dengan rincian 5 kios lantai, 3 ruko 2 lantai, 1 kantor pemasaran 2 lantai dan 1 rumah tipe 36 dan menimbulkan kerugian rusak dan hilangnya barang genteng, galvalum dan rangka baja, instalasi listrik, kanopi dan teralis besi serta ganti rugi penyewa dengan total kerugian Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) maka atas dasar tersebut Tergugat telah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Repliknya menyatakan pada pokoknya:

- Bahwa sebagai bentuk keseriusan Tergugat dalam mengelola objek sengketa dimaksud, yang segera dibangunlah rumah contoh namun terdapat bangunan tua yang tidak terpakai selanjutnya pada akhir bulan April Tergugat atas persetujuan dari Penggugat melakukan pembongkaran bangunan tersebut;
- Bahwa, terhadap cek Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) diluar perjanjian yang akan cair jika Penggugat menyerahkan sertifikat, oleh karena Penggugat ingkar janji maka telah disepakati cek tidak bisa dicairkan;
- Bahwa, terhadap somasi penggugat yang meminta ganti rugi yang menurut "akal sehat adalah hal yang aneh" Tergugat yang jelas jelas di rugikan, sedangkan kios dan bangunan adalah didalam lahan yang di perjanjikan serta telah mendapat persetujuan sebelum pembongkaran sehingga tidak ada alasan untuk menuntut ganti rugi;
- Bahwa, Penggugat diluar perjanjian yang ada meminta pembayaran pembelian tanah obyek sengketa namun oleh Penggugat akhirnya tidak dicairkan oleh karena Penggugat oleh karena kembali berpegang pada perjanjian yang belum jatuh tempo akan tetapi Penggugat memaksa dan akhirnya seluruh proyek dihentikan oleh Penggugat namun oleh Penggugat justru Tergugat penggugat dianggap ingkar janji Tergugat mengalami Kerugian atas hilangnya keuntungan yang seharusnya diterima oleh penggugat jika proyek yang dijalankan diatas obyek sengketa a quo setelah

Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

proses jual beli/pengelolaan lahan selesai sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) ;

- Bahwa, yang disampaikan oleh Penggugat mengalami kerugian dengan total Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) tidak benar justru Tergugat mengalami Kerugian atas hilangnya keuntungan yang seharusnya diterima oleh penggugat jika proyek yang dijalankan diatas obyek sengketa a quo setelah proses jual beli/pengelolaan lahan selesai sebesar Rp2.000.000.000.- (dua milyar rupiah);
- Bahwa berdasarkan putusan MA (Mahkamah Agung) bernomor 1875. Dalam putusannya itu disebutkan bahwa penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi (Perbuatan Ingkar Janji) tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan Secara Tersendiri Pula. Selain itu, M Yahya Harahap dalam bukunya disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 132 a ayat (1) HIR memberikan pengertian bahwa rekonsvansi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya, dan gugatan rekonsvansi ini diajukan terhadap Pengadilan Negeri, pada saat berlangsung proses pemeriksaan gugatan yang diajukan penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan tata tertib beracara, setiap gugatan yang diajukan seseorang kepada orang lain, memiliki sifat individual yang terpisah dan berdiri sendiri dari gugatan yang lain sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1 RV maupun dalam Pasal 121 ayat (1) HIR ditegaskan bahwa:

- setiap gugatan diregister dan diberi nomor tersendiri oleh panitera dalam buku register yang disediakan untuk itu,
- pendaftaran perkara dalam buku register, dilakukan dengan tertib dan cermat dengan mencantumkan seluruh data gugatan yang bersangkutan,
- Selanjutnya Ketua PN atau ketua majelis menentukan hari sidang pemeriksaan

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas mengenai pengertian gugatan rekonsvansi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 132 a HIR dan pasal tersebut juga secara eksepsional telah pula memberikan memberi hak kepada Tergugat melakukan kumulasi Gugatan Rekonsvansi dengan Gugatan Konvensi sehingga pasal tersebut mengenyampingkan aturan umum yang mengharuskan setiap gugatan masing-masing berdiri sendiri. Yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pasal tersebut pula dalam proses pemeriksaan gugatan perkara yang sedang berjalan:

- diberi hak kepada tergugat mengajukan gugatan rekonvensi sebagai gugatan balik atas gugatan penggugat, dan
- gugatan rekonvensi itu dikumulasi tergugat dengan gugatan konvensi penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Tergugat, melalui dalil jawabannya, maka sesuai ketentuan pasal 163 HIR kepada Penggugat dibebani terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan mempertimbangkan dalil Gugatan Penggugat maupun bantahan Tergugat, yang menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan apakah Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yang dibuat pada tanggal 12 April 2017 dan apakah Tergugat juga melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pembongkaran ruko, kios, kantor pemasaran dan rumah contoh di dalam obyek sengketa?;

Menimbang, bahwa agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR. dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR., SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa khususnya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana dalam dalil Penggugat, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemning en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Senin tanggal 12 Maret 2018 dan diperoleh fakta sebagai berikut:

Menurut Penggugat

- Ada 8 (delapan) bangunan terdiri dari 5 (lima) Kios dengan 1 lantai, 1 (satu) kantor Pemasaran dengan 2 lantai, 3 (tiga) Ruko dengan 2 lantai, 1 (satu) Rumah type 36 total kerugian pihak Tergugat Rp 550.000.000,-;

Menurut Tergugat:

- Ada 8 (delapan) bidang Tanah dengan luas total 10.871 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik yaitu: No. 795 luas 1.535 M2, No. 1251 luas 1.642 M2, No. 1439 luas 715 M2, No. 1453 luas 1.080 M2, No. 1455 luas 1.988 M2, No. 1456 luas 1.893 M2, No. 1458 luas 686 M2, No. 1454 luas 1.322 M2;
- Batas-batas obyek sengketa :

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Jalan Aspal;

Sebelah Selatan : Sungai;

Sebelah Timur : Tanah Sawah petani;

Sebelah Barat : Perumahan Thechasa;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok masalah maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan dalil jawaban Tergugat yaitu Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi (Perbuatan Ingkar Janji) tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menyatakan penggabungan PMH dan Wanprestasi tidak dapat dibenarkan karena keduanya berbeda tuntutan, sifat dan hakikatnya adalah pertimbangan yang tidak sepenuhnya dapat dijadikan pedoman karena Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 menyatakan sebaliknya bahwa meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, namun gugatan dianggap tidak *obscuur libel* dan hakim yang menemukan kasus ini tinggal menyatakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum; Hal yang serupa juga dapat ditemui dalam Putusan MA No. 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007. Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan: *"Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan."*

Menimbang, bahwa dengan demikian jelaslah doktrin ilmu hukum menyebutkan penggabungan PMH dengan Wanprestasi dimungkinkan sepanjang adanya pemisahan yang tegas antara PMH dengan Wanprestasi sebagaimana dinyatakan oleh M. Yahya Harahap dalam Bukunya, "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, cetakan Ke-7, halaman 456, yang pada pokoknya menyatakan penolakan hakim terhadap penggabungan PMH dan Wanprestasi merupakan pendapat yang cenderung bersikap formalistis sehingga lebih memilih pendapat bahwa penggabungan PMH dan wanprestasi dibolehkan; Bahwa selain itu, penggabungan antara PMH dengan Wanprestasi secara filosofis dan logika hukum dimungkinkan dikarenakan keduanya walaupun berbeda ketentuan hukumnya, segi tuntutan ganti ruginya dan dari segi timbulnya hak untuk menuntut, namun memiliki asal muasal yang sama yaitu sumber hukum Perikatan Buku Ketiga Bab Kesatu Pasal 1233 KUHPerdata ;

Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian mengenai Yurisprudensi tersebut diatas berkaitan dengan perkara aquo yang pada pokoknya dalam posita telah dijelaskan mengenai perbuatan Tergugat yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan yaitu pembayaran uang jumlah tertentu dan telah pula disebutkan perbuatan dari Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum sebagai didalilkan yaitu pembongkaran bangunan dilahan obyek sengketa oleh karenanya sebagaimana Yurisprudensi tersebut diatas maka Penggabungan Wanprestasi dan PMH dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa mengenai pokok gugatan mengenai apakah perbuatan Tergugat wanprestasi maka sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam konvensi yaitu pada pokoknya:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan baik bukti Surat maupun keterangan saksi bahwa Tergugat belum membayar atau melakukan kewajiban sebagaimana pasal 3 No. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017 yaitu 30% dari total nilai Sertifikat Hak Milik yang telah ditunjukkan terhitung 5 (lima) bulan dari bulan April 2017 sampai September 2017 maka Majelis Hakim menilai Tergugat tidak memiliki itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian harus ada kata sepakat, maka apabila Tergugat tidak memenuhi kesepakatan tersebut dapat dikatakan melakukan "wanprestasi", berarti Tergugat telah lalai, alpa atau ingkar janji, dimana wanprestasi atau kelalaian /kealpaan dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan yang diperjanjikan yaitu Tergugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran 30% dari total nilai Sertifikat Hak Milik yang telah ditunjukkan pembayaran dan sampai dengan waktu yang diperjanjikan yaitu 5 bulan (April 2017 sampai September 2017) belum juga dipenuhi oleh Tergugat;

Menimbang, dalil Penggugat meminta Tergugat untuk dinyatakan wanprestasi dan untuk dapat menuntut Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya disyaratkan harus melalui proses pernyataan lalai/ teguran dan atau somasi dari pihak yang dirugikan (Penggugat) kepada pihak yang tidak memenuhi perjanjian, Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana bukti T-12 yaitu Surat Peringatan pertama tanggal 9 Juni 2017 dan Surat Peringatan Kedua tanggal 13 Juni 2017 yang pada pokok mengundang Tergugat untuk hadir di kantor Notaris B. Gunadi, S.H., M.Kn, M.H., M.Si untuk menyelesaikan permasalahan berkaitan dengan Perjanjian No. 00314/SK KAV/DERMO/STFF/III/2017;

Menimbang, bahwa apabila seseorang telah tidak menjalankan kewajibannya, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut:

- a. Pemenuhan perikatan;
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- c. Ganti rugi;
- d. Pembatalan persetujuan timbal balik;
- e. Pembatalan dengan ganti rugi;

sehingga Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam proses jual beli (pengelola) tanah tersebut, perbuatan Tergugat sebagai Pengelola tanah tidak menunjukkan itikad yang baik untuk memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran, maka Tergugat telah lalai melakukan kewajibannya sehingga terhadap permohonan Penggugat untuk menyatakan bahwa batalnya jual beli (pengelola) obyek sengketa dapat Majelis Hakim kabulkan;

Menimbang, bahwa pokok gugatan berikutnya adalah mengenai dihancurkan/dibongkarnya bangunan kios, ruko, kantor pemasaran dan rumah tipe 36 milik Penggugat apakah merupakan perbuatan melahewan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" ;*

Menimbang, bahwa perbuatan melanggar hukum pada awalnya ditafsirkan sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan tertulis, yang kemudian adanya Arrest Hogeraad pada tahun 1919 pengertian melanggar hukum diperluas tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tertulis, akan tetapi juga dapat melanggar hukum tidak tertulis yang kemudian melahirkan 4 (empat) kreteria perbuatan melawan hukum yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- Melanggar hak subjektif orang lain ;
- Melanggar kaidah tata susila ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa dalam lapangan hukum perdata sejak lahirnya arrest Lindenbaum Cohen tersebut, mulai dianut pengertian perbuatan melanggar hukum yang luas seperti terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan kasus ini akan mengacu pada pengertian perbuatan melanggar hukum yang luas tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dikatakan ada perbuatan melanggar hukum, apabila salah satu kriteria tersebut terpenuhi, yang berakibat kerugian pada pihak lain, dimana antara perbuatan melanggar hukum dan akibat kerugian yang ditimbulkan mempunyai hubungan causalitas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini kasu telah menjadi fakta hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa proses jual beli (pengelola) tanah antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan batal oleh karena Tergugat tidak dapat memenuhi kesepakatan mengenai pembayaran 30% atas tanah yang akan dikelola, sehingga dari pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa ijin pengelolaan obyek sengketa dapat dilakukan atau dapat dilakukan pengerjaan apabila pembayaran 30% dari surat SHM telah dapat dipenuhi, sehingga ketika pembayaran belum dilakukan maka Tergugat sepenuhnya belum mempunyai hak untuk mengelola tanah yang diakan digunakan untuk perumahan, maka oleh karena itu perbuatan Tergugat dengan melakukan pembongkaran ataupun penghancuran terhadap bangunan yang ada di obyek sengketa yaitu 5 kios lantai, 3 ruko 2 lantai, 1 kantor pemasaran 2 lantai dan 1 rumah tipe 36 adalah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan hak subyektif orang lain. Berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena Tergugat belum mempunyai hak untuk lakukan pembongkaran ataupun penghancuran terhadap bangunan yang berada diatas obyek sengketa, maka patut dikategorikan Perbuatan Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam petitumnya Penggugat juga memohon untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) maka berdasarkan keterangan para saksi yaitu:

Saksi Sunaryo:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, saksi pernah ke lahan yang terletak di Desa Bakalan Pule, Kec. Tikung, Kab. Lamongan diatas lahan tersebut sudah ada bangunannya, yaitu 5 Kios, 3 Ruko, 1 Kantor dan 1 unit rumah contoh dan tidak ada bangunan tua;
- Bahwa, pada saat saksi pertama berkunjung ke Lahan tersebut, Kios-kiosnya sudah ada yang menghuni yang digunakan antara lain Salon, Warung nasi dan warung kopi;
- Bahwa, saksi mengetahui ada pembongkaran genting, teralis atas bangunan dilahan yang saksi lihat tersebut namun saksi tidak mengetahui atas perintah siapa pembongkaran tersebut sebab saat itu saksi diajak oleh Muis Alfadhi untuk melihat pembongkaran tersebut;

### Saksi Reso Bintoro:

- Bahwa, saksi adalah perantara jual beli tanah yang berada di Desa Bakalan Pule, Kec. Tikung, Kab. Lamongan;
- Bahwa, saat itu saksi tawarkan tanah dengan luas lebih dari 1 (satu) hektar yang diatasnya ada 5 Kios, 3 Ruko, 1 Kantor dan 1 unit rumah contoh kepada Muis Alfadhi;
- Bahwa, kondisi bangunannya waktu itu sudah ada yang dipakai yaitu salah satunya untuk Salon dan Pracangan;
- Bahwa, saat itu saksi mendokumentasikan kondisi lahan saat menawarkan kepada Muis Alfadhi dengan ambil gambar melalui Handphone;
- Bahwa, pada saat pertama melihat dengan yang sekarang, kondisi bangunannya berbeda sekitar 50%, sekarang ini banyak bangunan yang rusak; (didepan persidangan saksi menuntunukkan gambar foto dalam Handphone saksi kepada Majelis Hakim);
- Bahwa, saksi membuat foto bangunan diatas lahan sengketa tersebut, secara pasti tidak mengetahui waktu itu namun saksi ambil sebelum ditawarkan kepada Muis Alfadhi;
- Bahwa, Saksi mengambil gambar lokasi lahan tersebut untuk kepentingan menawarkan kepada pihak Muis Alfadhi karena pekerjaan saksi sebagai makelar maka sebelum menawarkan saksi selalu mengambil gambar dulu;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Reso Bintoro tersebut bersesuaian dengan bukti T-13 sampai dengan T-15 yaitu photo bangunan obyek sengketa sebelum ditawarkan yang menunjukkan bahwa diatas tanah sengketa berdiri bangunan bangunan berupa kios, ruko dan kantor serta dalam bangunan tersebut telah ada yang menghuni yang digunakan antara lain Salon, Warung nasi dan Warung kopi;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan para saksi yang bersesuaian dan pada saat dilakukan pemeriksaan setempat ditemukan bahwa bangunan berupa ruko dan rumah contoh tidak beratap dan berpintu maupun tidak terdapat instalasi listriknya, sehingga menurut Majelis Hakim permintaan ganti kerugian atas barang-barang berupa Genteng Goodyear, Galvalum dan rangka atap baja, instalasi listrik di 10 titik dan hilangnya kabel Twice, kanopi dan teralis besi serta ganti rugi penyewa kios sebanyak 5 kios sejumlah total Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) adalah nilai wajar dan untuk itu permintaan ganti rugi tersebut layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan menerima serta mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu satu persatu petitum dari Penggugat sehingga dikabulkan atau tidak setelah Majelis Hakim mempertimbangkan satu persatu petitum dari Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) telah Majelis Hakim pertimbangkan dikabulkan maka petitum ini juga Majelis Hakim kabulkan;

Menimbang, petitum untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sebagai dalam uraian pertimbangan diatas telah dikabulkan maka petitum ini juga dikabulkan;

Meimbang, bahwa terhadap petitum untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa Mobil Avanza Putih W 1528 RZ, Mobil Sienta Putih W 1076 CI, Mobil Sedan Accord Hitam L 1892 OE dan sebidang tanah di Desa Sirnobojo, Kecamatan Benjeng, Kabupaten Gresik SHM No. 455 a/n Bening Putri Jatningsih, karena sampai perkara ini diputus tidak pernah diletakkan sita jaminan di atas barang dan tanah tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, untuk menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorad) walaupun ada upaya perlawanan banding atau kasasi, maka Majelis Hakim berpendapat sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR serta sesuai pula dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan, permintaan tersebut tidak bersifat eksepsional dan mendesak, serta Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan yang dapat dijadikan pertimbangan untuk itu, karenanya petitum ini haruslah dinyatakan ditolak

Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga terhadap petitum untuk mengabulkan seluruh gugatan juga tidak dikabulkan;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan ditolak seluruhnya, sedangkan gugatan reconvensi dikabulkan sebagian sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar/diktum putusan ini;

Memperhatikan Pasal 132a HIR, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM PROVISI**

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat;

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.684.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2017/PN Lmg

#### **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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lamongan, pada hari : Jumat, tanggal 18 Mei 2018, oleh : Rudy Wibowo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , M. Aunur Rofiq, S.H. dan Ery Acoka Bharata, S.H., SE., M.M., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari : Senin, tanggal 28 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Nafi'uddin, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

M. Aunur Rofiq, S.H.

Rudy Wibowo, S.H., M.H.

Ery Acoka Bharata, S.H., S.E., M.M.

Panitera Pengganti,

Nafi'uddin, S.H.

## Perincian biaya :

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. Pendaftaran          | : Rp30.000,00  |
| 2. ATK                  | : Rp50.000,00  |
| 3. Panggilan            | : Rp533.000,00   |
| 4. PNB                  | : Rp10.000,00  |
| 5. Pemeriksaan Setempat | : Rp1.050.000,00   |
| 6. Materai              | : Rp6.000,00   |
| 7. Redaksi              | : <u>Rp5.000,00</u>  |
| Jumlah                  | Rp1.684.000,00<br>(satu juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah) |