



PUTUSAN

Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Judi Soesangko, berkedudukan di Ngagel Dadi 4-A/27-A, RT.008-RW.010, Kel. Ngagel Rejo, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, Ngagel Rejo, Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat I;
2. Alip Yugo Utama, berkedudukan di Ikan Mungsing 8/37, RT.009-RW.004, Kel. Perak Barat, Kec. Krembangan, Kota Surabaya, Perak Barat, Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat II;
3. Oentarini Tjitro, berkedudukan di Lebak Arum 6/33. RT.007-RW.004, Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya, Gading, Tambaksari, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat III;
4. Monica Lesmana Kan, berkedudukan di Lebak Arum 6/27, RT.007-RW.004, Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya, Gading, Tambaksari, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3

Halaman 1 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat IV;

5. Etti Nur Aini, berkedudukan di Dukuh Setro 1-A/32, RT.003-RW.008, Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya, Gading, Tambaksari, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat V;
6. Edi Setiawan, berkedudukan di Platak Donomulyo 2/43, RT.009-RW.013, Kel. Sidotopo Wetan, Kec. Kenjeran, Kota Surabaya, Sidotopo Wetan, Kenjeran, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat VI;
7. Sukarno, berkedudukan di Bulak Kalitintang Baru Timur 1 Kav. 146, RT.006-RW.006, Kel. Bulak, Kec. Bulak, Kota Surabaya, Bulak, Bulak, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat VII;
8. Ferry Irawan, berkedudukan di Bulak Kalitintang Baru Timur 1 Kav. 146/1, RT.006-RW.006, Kel. Bulak, Kec. Bulak, Kota Surabaya, Bulak, Bulak, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat VIII;
9. Rosdiana, S.S., berkedudukan di Bulak Kalitintang Baru Timur Gg. Arbei Kav 275/5, RT.006-RW.006, Kel. Bulak, Kec. Bulak, Kota Surabaya, Bulak, Bulak, Kota Surabaya,

Halaman 2 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat IX;

10. Sualim Siati, berkedudukan di Bronggalan No. 42, RT.001-RW.008, Kel. Pacar Kembang, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya, Pacarkembang, Tambaksari, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat X;
11. Herman Suyatno, berkedudukan di Tambak Mayor Selatan 3/38, RT.006-RW.007, Kel. Asemrowo, Kec. Asemrowo, Kota Surabaya, Asem Rowo, Asem Rowo, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat XI;
12. Joko Purnomo, berkedudukan di Bulak Kalitintang Baru Timur Kav 26/15, RT.006-RW.006, Kel. Bulak, Kec. Bulak, Kota Surabaya, Bulak, Bulak, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat XII;
13. Homsin, berkedudukan di Sukolilo Larangan Gg. 1 No. 7, RT.001-RW.001 Kel. Sukolilo Baru, Kec. Bulak, Kota Surabaya, Sukolilo Baru, Bulak, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat XIII;

Halaman 3 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Maulana, berkedudukan di Bulak Kalitjangan Baru Kav. 25/7, RT.006-RW.006, Kel. Bulak, Kec. Bulak, Kota Surabaya, Bulak, Bulak, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat XIV;
15. Raditya Afrisal Hidayat, berkedudukan di Perum Bluru Permai C.03, RT.006-RW.009, Kel. Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Blurukidul, Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. beralamat di JL. SLOMPRETAN NO.2 LT.3 SURABAYA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 5 Agustus 2023 sebagai Penggugat XV;

Lawan:

Rachmad Harmoko, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Karang Asem XII-A No. 52-A, Kel. Asemrowo, Kec. Asemrowo, Kota Surabaya sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI. , sebagai Tergugat;

Lurah Bulak Kecamatan Bulak, Kota Surabaya, bertempat tinggal di Jl. Kyai Tambak Deres Nomor 4 Surabaya, Bulak, Bulak, Kota Surabaya, Jawa Timur , sebagai Turut Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

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 18 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 19 Januari 2024 dalam Register Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT I sampai dengan PENGGUGAT XIII dengan TERGUGAT adalah terkait transaksi Jual Beli Tanah Kavling yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya. Hubungan

Halaman 4 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



hukum antara PENGGUGAT XIV dengan TERGUGAT terkait transaksi Jual Beli Satu Unit Rumah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya. Hubungan hukum antara PENGGUGAT XV dengan TERGUGAT terkait perjanjian Kerjasama yang mana sebagai jaminan dalam perjanjian Kerjasama tersebut adalah obyek berupa Tanah Kavling yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya;

2. Bahwa pada bulan Juni 2015 JUDI SOESANGKO (PENGGUGAT I) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 4 JUNI 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 281 Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur Gang Anggur Buntu Kavling 281/9, RT.006-RW.006, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11537 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 281/10 milik Achmad Saputra
- b. Timur : Tanah Kavling 2 milik Budi Asmawan dan Kavling 3 milik Hariadi
- c. Selatan : Tanah Kavling 281/5 dan 6 milik Charles Sumamora
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Gang Anggur Buntu

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 4 Juni 2015. Sisanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan terhitung mulai tanggal 15 Juli 2015;

Bahwa pada tanggal 2 Juli 2019 PENGGUGAT I telah membayar lunas harga tanah dimaksud melalui transfer ke Bank Cimb Niaga Nomor Rekening 702661097700 atas nama Rachmad Harmoko (TERGUGAT). Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT I menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah berupa pecah petok D dan balik nama, namun TERGUGAT meminta biaya untuk proses peralihan hak atas tanah tersebut sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu). Agar proses peralihan hak atas tanah tersebut segera



terlaksana PENGUGAT I mentransfer dana sebesar Rp. 3.500.000,- padahal ada perjanjian antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT biaya balik nama akan ditanggung oleh PENGUGAT I dengan TERGUGAT masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen). Namun agar proses peralihan hak atas tanah tersebut segera dilaksanakan PENGUGAT I tetap melakukan pembayaran biaya sebesar Rp. 3.500.000,- tersebut. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 5 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGUGAT I, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGUGAT I;

3. Bahwa pada bulan Juni 2015 ALIP YUGO UTAMA (PENGUGAT II) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 4 JUNI 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 282 Nomor 13, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur Gang Anggur Buntu Kavling 282/13, RT.006-RW.006, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11537 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Tanah Kavling 282/14 milik Fatimah
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Gang Anggur Buntu
- c. Selatan : Tanah Kavling 282/12 milik Wiwik Widayati
- d. Barat : Tanah Kavling 283 milik Gantina Nasution

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dicicil sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai tanda jadi berdasarkan kuitansi tanggal 26 Januari 2015, kedua sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 7 Februari 2015, ketiga sebesar 5.000.000,- (lima juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 2 April 2015. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh

Halaman 6 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 50 (lima puluh) bulan terhitung mulai tanggal 5 Juli 2015;

Bahwa pada tanggal 28 Februari 2022 PENGGUGAT II telah membayar lunas harga tanah dimaksud berdasarkan kuitansi nomor 40 tanggal 28 Februari 2022. Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT II menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 2 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT II, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT II;

4. Bahwa pada bulan September 2015 OENTARINI TJITRO (PENGGUGAT III) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 24 Nomor 3, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 24/3, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren
- b. Timur : Tanah Kavling 24/4 milik Monica Lesmana Kan
- c. Selatan : Tanah Kavling 23 milik Dra. Herminingsih
- d. Barat : Tanah Kavling 24/1 dan 2 milik Robert Sugianto

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dicicil sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing berdasarkan kuitansi tanggal 19 Agustus 2015, kuitansi tanggal 4 September 2015, dan kuitansi tanggal 12 Oktober 2015 (*total angka uang muka/DP dalam ketiga kuitansi tersebut adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh*

Halaman 7 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



juta rupiah), karena uang muka/DP antara PENGGUGAT III dengan PENGGUGAT IV digabung masing-masing sebesar Rp. 60.000.000,-). Sisanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan terhitung mulai tanggal 15 Januari 2016;

Bahwa PENGGUGAT III telah membayar angsuran harga tanah tersebut sampai dengan cicilan ke-19 senilai 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) dari 40 kali cicilan. Angsuran ke-20 sampai dengan angsuran ke-40 tidak dibayar karena selain membeli tanah yang terletak Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 24 Nomor 3, PENGGUGAT III juga membeli tanah dari TERGUGAT yang terletak di Pakal Benowo dan atas tanah di Pakal Benowo ini PENGGUGAT III telah membayar Uang Muka/DP sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah). Pembelian tanah di Pakal Benowo tersebut kemudian batal karena ternyata tanah tersebut masih dalam sengketa. Uang Muka/DP sebesar Rp. 45.000.000,- yang telah PENGGUGAT III transfer kepada TERGUGAT belum dikembalikan kepada PENGGUGAT III hingga saat ini, sehingga uang muka/DP untuk tanah di Pakal Benowo tersebut diperhitungkan menjadi angsuran ke-20 sampai dengan angsuran ke-40. Dengan demikian PENGGUGAT III telah membayar lunas angsuran harga tanah sesuai Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tanggal 1 September 2015;

Bahwa Penggugat III telah berkali-kali menghubungi TERGUGAT untuk segera melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 1 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT III, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT III;

5. Bahwa pada bulan September 2015 MONICA LESMANA KAN (PENGGUGAT IV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2015 atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 24 Nomor 4, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 24/4, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren
- b. Timur : Tanah Kavling 24/5 milik Purwaningtias
- c. Selatan : Tanah Kavling 23 milik Dra. Herminingsih
- d. Barat : Tanah Kavling 24/3 milik Oentarini Tjitro

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dicicil sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing berdasarkan kuitansi tanggal 19 Agustus 2015, kuitansi tanggal 4 September 2015, dan kuitansi tanggal 12 Oktober 2015 (*total angka uang muka/DP dalam ketiga kuitansi tersebut adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), karena uang muka/DP antara PENGGUGAT IV dengan PENGGUGAT III digabung masing-masing sebesar Rp. 60.000.000,-*). Sisanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan terhitung mulai tanggal 15 Januari 2016;

Bahwa PENGGUGAT IV telah membayar angsuran harga tanah tersebut sampai dengan cicilan ke-19 senilai 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) dari 40 kali cicilan. Angsuran ke-20 s/d angsuran ke-40 tidak dibayar karena selain membeli tanah yang terletak Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 24 Nomor 3, PENGGUGAT IV juga membeli tanah dari TERGUGAT yang terletak di Pakal Benowo dan atas tanah di Pakal Benowo ini PENGGUGAT IV telah membayar Uang Muka/DP sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah). Pembelian tanah di Pakal Benowo tersebut kemudian batal karena ternyata tanah tersebut masih dalam sengketa. Uang Muka/DP sebesar Rp. 45.000.000,- yang telah PENGGUGAT IV transfer kepada TERGUGAT belum dikembalikan kepada PENGGUGAT IV hingga saat ini, sehingga uang muka/DP untuk tanah di Pakal Benowo tersebut diperhitungkan menjadi angsuran ke-20 sampai dengan angsuran ke-40. Dengan demikian PENGGUGAT IV telah membayar lunas angsuran harga tanah sesuai Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tanggal 1

Halaman 9 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



September 2015;

Bahwa PENGGUGAT IV telah berkali-kali menghubungi TERGUGAT untuk segera melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 1 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT IV, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT IV;

6. Bahwa pada bulan Agustus 2015 ETTY NUR AINI (PENGGUGAT V) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 20 AGUSTUS 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru IV Kavling 25 Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 25/9, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Tanah Kavling 25/10 milik Homsin
- b. Timur : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Duren
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 2

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 18 Agustus 2015. Sisanya sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan terhitung mulai tanggal 15 September 2015;

Bahwa pada tanggal 31 Juli 2017 PENGGUGAT V telah membayar lunas harga tanah dimaksud melalui transfer ke Rekening Bank Cimb Niaga Nomor Rekening 800142424500 atas nama Koganov Sejahtera. Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT V



menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 5 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT V, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT V;

7. Bahwa pada bulan Januari 2018 EDI SETIAWAN (PENGGUGAT VI) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 31 JANUARI 2018 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Beach Houses Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 146/9, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11920 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Tanah Kavling 146/10 milik Sukarno
- b. Timur : Tanah Kavling 146/8 milik Rachmad Harmoko
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Apel
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dicicil sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai tanda jadi berdasarkan kuitansi tanggal 30 Januari 2018, kedua sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 31 Januari 2018, ketiga sebesar 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 28 Februari 2018, keempat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 2 April 2018. Sisanya sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengansur sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 50 (lima



puluh) bulan terhitung mulai tanggal 12 April 2018;

Bahwa pada tanggal 27 Februari 2021 PENGGUGAT VI telah membayar lunas harga tanah dimaksud berdasarkan Kuitansi tanggal 27 Februari 2021. Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT VI menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 3 tahun lebih) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT VI, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT VI;

8. Bahwa pada bulan November 2017 SUKARNO (PENGGUGAT VII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 23 NOVEMBER 2017 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Beach Houses Nomor 10, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 146/10, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11920 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Jeruk
- b. Timur : Tanah Kavling 146/8 milik Rachmad Harmoko
- c. Selatan : Tanah KKavling 146/9 milik Edi Setiawan
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 142.600.000,- (seratus empat puluh dua juta enam ratus ribu rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dicicil sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 23 November 2017, kedua sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 12 Januari 2018,. Sisanya sebesar Rp. 72.600.000,- (tujuh puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp.



3.025.000,- (tiga juta dua puluh lima ribu rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung mulai tanggal 12 Desember 2018;

Bahwa pada tanggal 24 Juni 2019 PENGGUGAT VII telah membayar lunas harga tanah dimaksud melalui transfer ke Rekening Nomor 800142424500 tanggal 24 Juni 2019. Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT VII menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun Tergugat hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 5 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT VII, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT VII;

9. Bahwa pada bulan Juli 2018 FERRY IRAWAN (PENGGUGAT VIII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 11 JULI 2018 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Nomor 1, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 145/1, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 12026 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Tanah Kavling 145/2 milik Rachmad Harmoko
- b. Timur : Tanah Kavling 145/3 milik Moh. Romli
- c. Selatan : Tanah Kavling 144 milik Pudji Rahayu, ST.
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 122.680.000,- (seratus dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dicicil sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi berdasarkan kuitansi tanggal 11 Juli 2018, kedua sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) berdasarkan



kuitansi tanggal 22 Juni 2018; ketiga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 14 Juli 2018. Sisanya sebesar Rp. 22.680.000,- (dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ke Bank BCA tanggal 15 Maret 2019, Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) melalui transfer ke Bank Mandiri tanggal 04 Juni 2019, sebesar 4.680.000,- (empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) melalui transfer ke Bank BCA tanggal 28 Juni 2019;

Bahwa pada tanggal 28 Juni 2019 PENGGUGAT VIII telah membayar lunas harga tanah dimaksud melalui transfer ke Bank BCA rekening atas nama Koganov Sejahtera. Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT VIII menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 5 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT VIII, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT VIII;

10. Bahwa pada bulan Desember 2015 ROSDIANA, S.S. (PENGGUGAT IX) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 19 DESEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 275 Nomor 5, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11758 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur Gang Arbei
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur Gang Arbei Buntu
- c. Selatan : Tanah Kavling 275/7 milik Agus Dartoyo
- d. Barat : Tanah Kavling 275/6 milik Rachmad Harmoko

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 130.000.000,- (seratus



tiga puluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi nomr 58 tanggal 19 Desember 2015. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/dicicil dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Januari 2015;

Bahwa pada tanggal 11 Juni 2020 PENGGUGAT IX telah membayar lunas harga tanah dimaksud melalui transfer ke Bank BCA nomor rekening atas nama Koganov Sejahtera. Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT IX menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 3 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT IX, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkabung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT PENGGUGAT IX;

11. Bahwa pada bulan Maret 2016 SUALIM SIATI (PENGGUGAT X) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 7 MARET 2016 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjantang Baru IV Kavling 274 Nomor 3, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjantang Baru Timur 1 Kavling 274/3, RT.006-RW.006, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Tanah Kavling 274/4 milik Rudiati, S.T.
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjantang Baru Timur 1
- c. Selatan : Tanah Kavling 274/2 milik Herman Suyanto
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjantang Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 140.000.000,- (seratus



empat puluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi nomor 65 tanggal 22 Januari 2016 sebesar Rp. 5.000.000,- untuk tanda jadi dan kuitansi nomor 83 tanggal 10 Maret 2016 sebesar Rp. 85.000.000,-. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Maret 2015;

Bahwa pada tanggal 07 Agustus 2017 PENGGUGAT X telah membayar lunas harga tanah dimaksud melalui transfer ke Bank Jatim nomor rekening atas nama TERGUGAT. PENGGUGAT X melunasi harga tanah lebih cepat dari yang diperjanjikan sehingga PENGGUGAT X mendapat discount sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT X menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 7 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT X, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT X;

12. Bahwa pada bulan Desember 2015 HERMAN SUYATNO (PENGGUGAT XI) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 20 DESEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 274 Nomor 2, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 274/2, RT.006-RW.006, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Tanah Kavling 274/3 milik Sualim Siati
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1



- c. Selatan : Tanah Kavling 274/1 milik Rachmad Harmoko
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi Nomor 63 tanggal 15 Januari 2016. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Januari 2016;

Bahwa pada tanggal 29 April 2019 PENGGUGAT XI telah membayar lunas harga tanah dimaksud melalui transfer ke Bank Cimb Niaga nomor rekening 702661097700 atas nama Rachmad Harmoko (TERGUGAT). Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT XI menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 4 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT XI, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT XI;

13. Bahwa pada bulan Januari 2017 JOKO PURNOMO (PENGGUGAT XII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 15 JANUARI 2017 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru Kavling 26 Nomor 15, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Kesemek (Kavling 26/15, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 12471 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Utara : Tanah Kavling 27 milik Misdii



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Timur : Perumahan Pantai Mentari
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Kesemek
- d. Barat : Tanah Kavling 26/14 milik Rachmad Harmoko

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi No. KW 440 tanggal 6 Desember 2016. Sisanya sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur dengan jangka waktu 50 (lima puluh) bulan sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Januari 2017;

Bahwa pada tanggal 10 Februari 2021 PENGGUGAT XII telah membayar lunas harga tanah dimaksud melalui transfer ke Bank Cimb Niaga Nomor Rekening 800142424500 atas nama CV. Koganov Sejahtera. Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT XII menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 4 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT XII, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT XII;

14. Bahwa pada bulan September 2015 HOMSIN (PENGGUGAT XIII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 22 SEPTEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru IV Kavling 25 Nomor 10, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 (Kavling 25/10), RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Halaman 18 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek
- b. Timur : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto
- c. Selatan : Tanah Kavling 25/9 milik Ety Nur Aini
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2

Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah). Sisanya sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan sebesar Rp. 1.125.000,- (satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Oktober 2015; Bahwa pada tanggal 12 November 2019 PENGGUGAT XIII telah membayar lunas harga tanah dimaksud. Bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PENGGUGAT XIII menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 4 tahun) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT XII, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT XIII;

15.

Bahwa pada bulan Februari 2015 MAULANA (PENGGUGAT XIV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TERTANGGAL 13 FEBRUARI 2015, atas satu unit rumah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 25 Nomor 7, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 25/7, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek
- b. Timur : Tanah Kavling 25/6 milik Jainuri
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren

Halaman 19 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



d. Barat : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto

Bahwa rumah tersebut disepakati dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah),. Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 10 Oktober 2015. Sisanya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan;

Bahwa pada tanggal 15 Februari 2019 PENGGUGAT XIV telah membayar lunas harga rumah dimaksud melalui transfer ke Rekening Bank Central Asia (BCA) atas nama CV. Koganov Sejahtera. Bahwa setelah membayar lunas harga rumah tersebut, PENGGUGAT XIV menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT meminta biaya untuk proses peralihan hak atas tanah dan bangunan/rumah tersebut sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu). Agar proses peralihan hak atas tanah tersebut segera terlaksana PENGGUGAT XIV mentransfer dana sebesar Rp. 3.500.000,- melalui saudara Ikhwan Setyo Utomo tanggal 23 September 2019 padahal ada perjanjian antara PENGGUGAT XIV dengan TERGUGAT biaya balik nama akan ditanggung oleh PENGGUGAT XIV dengan TERGUGAT sebesar masing-masing 50% lima puluh persen). Namun agar proses peralihan hak atas tanah dan bangunan (pecah petok D dan balik nama) segera dilaksanakan, PENGGUGAT XIV tetap melakukan pembayaran biaya sebesar Rp. 3.500.000,- tersebut. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 5 tahun) proses peralihan hak atas tanah dan bangunan/rumah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT XIV, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT XIV;

16. Bahwa pada bulan Oktober 2015 RADITYA AFRISAN HIDAYAT (PENGGUGAT XV), dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN NOMOR 02/X/2018 TERTANGGAL 6 OKTOBER 2018 yakni perjanjian Kerjasama Pengurusan

Halaman 20 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Tol Waskita Pasuruan Probolinggo sesuai Nota Kesepakatan tertanggal 15 November 2017. Atas Kerjasama tersebut PENGGUGAT XV telah menyetorkan dana kepada TERGUGAT sebesar Rp. 413.375.000,- (empat ratus tiga belas juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) melalui Bank Central Asia (BCA) nomor rekening 7880156483 atas nama Rachmad Harmoko (TERGUGAT). Atas proyek tersebut PENGGUGAT XV dijanjikan keuntungan sebesar Rp. 19.002.600,- (sembilan belas juta dua ribu enam ratus rupiah), sehingga dana total yang harus dikembalikan kepada PENGGUGAT XV adalah sebesar Rp. 433.377.600,- (empat ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus rupiah). Adapun penyerahan dana dari PENGGUGAT XV tersebut disertai dengan jaminan dari TERGUGAT berupa tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 274/4 RT.006-RW.006 Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Arbei
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1
- c. Selatan : Tanah Kavling 274/3 milik Sualim Siati
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

Bahwa TERGUGAT telah mengembalikan dana modal usaha kepada PENGGUGAT XV sebesar RP. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga masih ada kekurangan dana yang harus dikembalikan kepada PENGGUGAT XV sebesar 233.377.600 (dua ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus rupiah) yang dijanjikan TERGUGAT akan dibayar paling lambat tanggal 31 Mei 2019. Namun faktanya hingga saat ini TERGUGAT belum dapat melaksanakan kewajibannya tersebut. PENGGUGAT XV telah berkali-kali meminta kepada TERGUGAT untuk segera mengembalikan modal usaha tersebut secara baik-baik namun TERGUGAT hanya janji-janji saja dan bahkan hingga saat ini TERGUGAT tidak dapat dihubungi lagi dan menghilang tanpa kabar beritanya. Dengan demikian telah terbukti TERGUGAT telah lalai memenuhi prestasinya sesuai yang diperjajinan sampai batas waktu yang ditentukan sehingga TERGUGAT telah wanprestasi kepada PENGGUGAT XV. Bahwa oleh karena atas penyerahan modal usaha oleh PENGGUGAT XV kepada TERGUGAT disertai dengan jaminan sebagaimana disebutkan di atas, maka atas

Halaman 21 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



kelalaian TERGUGAT yang tidak segera mengembalikan sisa modal usaha kepada PENGGUGAT XV sesuai perjanjian, maka melahirkan hak bagi PENGGUGAT XV untuk melakukan perbuatan hukum apapun juga terhadap obyek jaminan tersebut termasuk diantaranya membalik nama obyek jaminan menjadi atas nama PENGGUGAT XV sendiri. Namun yang menjadi kendala TERGUGAT tidak dapat ditemui dan menghilang tanpa kabar beritanya sehingga proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D/Letter C dan balik nama) belum dapat dilaksanakan hingga saat ini, sehingga sangat merugikan PENGGUGAT XV;

17. Bahwa sesuai dengan asas *point d'interet point d'action*, PARA PENGGUGAT adalah pihak yang mempunyai kepentingan hukum langsung terhadap perkara *a quo* karena PARA PENGGUGAT adalah para korban yang menderita kerugian dari perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT;

18. Bahwa berdasarkan uraian PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut pada poin 1 (satu) sampai dengan poin 16 (enam belas) tersebut di atas maka kesepakatan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang telah dituangkan dalam sebuah surat perjanjian telah memenuhi unsur-unsur sahny suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karenanya perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "*Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Oleh karenanya PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

19. Bahwa PARA PENGGUGAT telah melaksanakan prestasinya dengan iktikad baik sesuai perjanjian, namun TERGUGAT telah lalai melaksanakan prestasinya yakni melanjutkan proses peralihan hak atas tanah antara TERGUGAT dengan PARA PENGGUGAT, yaitu melaksanakan pemecahan Petok D/Letter C bagi masing-masing PENGGUGAT sesuai tanah kavling/rumah yang dibeli dan/atau yang dijadikan jaminan pelunasan utang, berikut pula mengurus balik nama atas tanah kavling tersebut menjadi atas nama masing-masing PENGGUGAT;

20. Bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala upaya untuk mengingatkan dan meminta agar TERGUGAT segera memenuhi kewajibannya melaksanakan proses peralihan hak atas tanah/rumah berupa pecah Petok D dan balik nama, namun TERGUGAT hanya janji-janji saja, sampai pada akhirnya TERGUGAT tidak dapat ditemui lagi, tidak dapat dihubungi lagi melalui telepon/whatsapp dan tidak diketahui keberadaannya dan tempat tinggalnya hingga saat ini sehingga proses peralihan hak atas tanah kepada PARA PENGGUGAT menjadi terhambat yang sangat merugikan bari PARA PENGGUGAT;

21. Bahwa PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah pula melakukan peringatan tertulis (*sommatie*) kepada TERGUGAT sebanyak 2 (dua) kali, yaitu masing-masing:

a. Peringatan (*sommatie*) Pertama melalui Surat Nomor: 01/Somasi/V/2023 tanggal 31 Mei 2023, yang ditujukan kepada Tergugat sesuai alamat KTP Tergugat yakni di Jl. Karang Asem XII-A Nomor 52-A, Kelurahan Ploso, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;

b. Peringatan (*sommatie*) Kedua melalui Surat Nomor Nomor: 01/Somasi/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023, yang ditujukan kepada TERGUGAT dengan alamat CV. KOGANOV SEJAHTERA, Citra Harmoni Blok Stamford 10/10 Taman, Sidoarjo 61257;

22. Bahwa peringatan (*sommatie*) yang dilayangkan oleh kuasa PARA PENGGUGAT tersebut tidak mendapat tanggapan dari TERGUGAT sampai perkara ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga TERGUGAT patut dianggap telah lalai sebagaimana ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Si berpiutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*";

23. Bahwa menurut Prof. R. Subekti, S.H., wanprestasi dapat digolongkan menjadi:

a. Tidak melakukan apa yang sanggup dilakukan;

b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;

c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi

Halaman 23 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



terlambat;

d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Bahwa dengan demikian perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan apa yang seharusnya wajib dilakukan (lalai), maka TERGUGAT telah berada dalam keadaan wanprestasi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Untuk itu PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menyatakan bahwa TERGUGAT TELAH SAH DAN MEYAKINKAN MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI kepada PARA PENGGUGAT;

24. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak dapat ditemui dan dihadirkan oleh PARA PENGGUGAT untuk bersama-sama melakukan proses peralihan hak atas tanah dengan PARA PENGGUGAT di Kantor TURUT TERGUGAT, maka PARA PENGGUGAT berinisiatif untuk mengurus sendiri proses peralihan hak atas tanah dimaksud di Kantor Kelurahan Bulak Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya (TURUT TERGUGAT), namun TURUT TERGUGAT menolak dengan alasan pihak penjual *in casu* TERGUGAT harus hadir. Setelah PARA PENGGUGAT menyampaikan alasan bahwa TERGUGAT sulit ditemui, sulit dihubungi melalui telepon/WA dan bahkan tidak diketahui tempat tinggalnya, TURUT TERGUGAT mengatakan bahwa TURUT TERGUGAT dapat memproses peralihan hak atas tanah kavling/rumah milik PARA PENGGUGAT tersebut kecuali berdasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Surabaya;

25. Bahwa lebih lanjut PARA PENGGUGAT terpaksa melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan hak-hak PARA PENGGUGAT yakni dengan mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Surabaya terhadap TERGUGAT. Untuk melakukan upaya hukum *a quo* sudah pasti PARA PENGGUGAT harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit karena harus menggunakan jasa kantor advokat/pengacara, sehingga untuk kepentingan tersebut PARA TERGUGAT harus mengeluarkan biaya jasa pengacara (*lawyer fee*) dan biaya-biaya lainnya yang nilainya tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

26. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Penggantian biaya, rugi

Halaman 24 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka beralasan hukum PARA PENGGUGAT menuntut TERGUGAT wajib mengganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Untuk itu PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menghukum TERGUGAT untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT kepada PARA PENGGUGAT tersebut seketika dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

27. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: *“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalah perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”*:

Untuk itu PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, agar berkenan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk segera mengurus proses peralihan hak atas tanah kavling/rumah yang telah dibeli oleh PARA PENGGUGAT yakni mengurus pemecahan Petok D/Letter C dan balik nama atas tanah kavling tersebut menjadi atas nama masing-masing PENGGUGAT;

28. Bahwa untuk menjamin gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*), serta untuk menghindar adanya itikad buruk dari TERGUGAT untuk mengalihkan baik sebagian maupun seluruhnya terhadap harta benda miliknya baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoire beslag*) atas harta benda milik TERGUGAT berupa tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Jalan Karang Asem XII-A No. 52-A, Kel. Asemrowo, Kec. Asemrowo, Kota



Surabaya dan harta benda milik TERGUGAT lainnya baik berupa benda tetap maupun benda bergerak yang ada dan yang akan ada dikemudian hari;

29. Bahwa untuk menjamin TERGUGAT taat untuk melaksanakan isi putusan pengadilan, maka patutlah TERGUGAT diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

30. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka putusan ini patut dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*); Maka berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah PARA PENGGUGAT kemukakan pada posita tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar berkenan memeriksa dan selanjutnya memutuskan perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT terbukti sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 4 JUNI 2015 antara JUDI SOESANGKO (PENGGUGAT I) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan JUDI SOESANGKO (PENGGUGAT I) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 281 Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur Gang Anggur Buntu Kavling 281/9, RT.006-RW.006, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11537 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - a. Utara : Tanah Kavling 281/10 milik Achmad Saputra
 - b. Timur : Tanah Kavling 2 milik Budi Asmawan dan Kavling 3 milik Hariadi
 - c. Selatan : Tanah Kavling 281/5 dan 6 milik Charles Sumamora
 - d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Gang Anggur Buntu



5. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 4 JUNI 2015 antara ALIP YUGO UTAMA (PENGGUGAT II) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan ALIP YUGO UTAMA (PENGGUGAT II) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 282 Nomor 13, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur Gang Anggur Buntu Kavling 282/13, RT.006-RW.006, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11537 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 282/14 milik Fatimah
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Gang Anggur Buntu
- c. Selatan : Tanah Kavling 282/12 milik Wiwik Widayati
- d. Barat : Tanah Kavling 283 milik Gantina Nasution

7. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2015 antara OENTARINI TJITRO (PENGGUGAT III) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Menyatakan OENTARINI TJITRO (PENGGUGAT III) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 24 Nomor 3, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 24/3, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren
- b. Timur : Tanah Kavling 24/4 milik Monica Lesmana Kan
- c. Selatan : Tanah Kavling 23 milik Dra. Herminingsih
- d. Barat : Tanah Kavling 24/1 dan 2 milik Robert Sugianto

9. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2015 antara MONICA LESMANA KAN (PENGGUGAT IV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10. Menyatakan MONICA LESMANA KAN (PENGGUGAT IV) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 24/4, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren
- b. Timur : Tanah Kavling 24/5 milik Purwaningtias
- c. Selatan : Tanah Kavling 23 milik Dra. Herminingsih
- d. Barat : Tanah Kavling 24/3 milik Oentarini Tjitro

11. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 20 AGUSTUS 2015 antara ETTY NUR AINI (PENGGUGAT V) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

12. Menyatakan ETTY NUR AINI (PENGGUGAT V) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 25 Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 25/9, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 25/10 milik Homsin
- b. Timur : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2

13. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 31 JANUARI 2018 antara EDI SETIAWAN (PENGGUGAT VI) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

14. Menyatakan EDI SETIAWAN (PENGGUGAT VI) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Beach Houses Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 146/9, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11920 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai

Halaman 28 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 146/10 milik Sukarno
- b. Timur : Tanah Kavling 146/8 milik Rachmad Harmoko
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Apel
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

15. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 23 NOVEMBER 2017 antara SUKARNO (PENGGUGAT VII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

16. Menyatakan SUKARNO (PENGGUGAT VII) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Beach Houses Nomor 10, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 146/10, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11920 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Jeruk
- b. Timur : Tanah Kavling 146/8 milik Rachmad Harmoko
- c. Selatan : Tanah Kavling 146/9 milik Edi Setiawan
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

17. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 11 JULI 2018 antara FERRY IRAWAN (PENGGUGAT VIII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

18. Menyatakan FERRY IRAWAN (PENGGUGAT VIII) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Nomor 1, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 145/1, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 12026 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 145/2 milik Rachmad Harmoko
- b. Timur : Tanah Kavling 145/3 milik Moh. Romli
- c. Selatan : Tanah Kavling 144 milik Pudji Rahayu, ST.
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

19. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 19 DESEMBER 2015 antara ROSDIANA, S.S.



(PENGGUGAT IX) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

20. Menyatakan ROSDIANA, S.S. (PENGGUGAT IX) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjantang Baru Kavling 275 Nomor 5, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11758 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjantang Baru Timur Gang Arbei
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjantang Baru Timur Gang Arbei Buntu
- c. Selatan : Tanah Kavling 275/7 milik Agus Dartoyo
- d. Barat : Tanah Kavling 275/6 milik Rachmad Harmoko

21. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 7 MARET 2016 antara SUALIM SIATI (PENGGUGAT X) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

22. Menyatakan SUALIM SIATI (PENGGUGAT X) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjantang Baru IV Kavling 274 Nomor 3, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjantang Baru Timur 1 Kavling 274/3, RT.006-RW.006, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 274/4 milik Rudiati, S.T.
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjantang Baru Timur 1
- c. Selatan : Tanah Kavling 274/2 milik Herman Suyanto
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjantang Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

23. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 20 DESEMBER 2015 antara HERMAN SUYATNO (PENGGUGAT XI) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

24. Menyatakan HERMAN SUYATNO (PENGGUGAT XI) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjantang Baru Kavling 274 Nomor 2, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjantang Baru Timur 1 Kavling 274/2, RT.006-RW.006, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 274/3 milik Sualim Siati
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1
- c. Selatan : Tanah Kavling 274/1 milik Rachmad Harmoko
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

25. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 15 JANUARI 2017 antara JOKO PURNOMO (PENGGUGAT XII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

26. Menyatakan JOKO PURNOMO (PENGGUGAT XII) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 26 Nomor 15, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek (Kavling 26/15, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 12471 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 27 milik Misdi
- b. Timur : Perumahan Pantai Mentari
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek
- d. Barat : Tanah Kavling 26/14 milik Rachmad Harmoko

27. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 22 SEPTEMBER 2015 antara HOMSIN (PENGGUGAT XIII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

28. Menyatakan HOMSIN (PENGGUGAT XIII) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 25 Nomor 10, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 (Kavling 25/10), RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek
- b. Timur : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto

Halaman 31 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



- c. Selatan : Tanah Kavling 25/9 milik Etty Nur Aini
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 2

29. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TERTANGGAL 13 FEBRUARI 2015 antara MAULANA (PENGGUGAT XIV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

30. Menyatakan MAULANA (PENGGUGAT XIV) adalah pemilik yang sah atas satu unit rumah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru Kavling 25 Nomor 7, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 25/7, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Kesemek
- b. Timur : Tanah Kavling 25/6 milik Jainuri
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Duren
- d. Barat : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto

31. Menyatakan SURAT PERJANJIAN NOMOR 02/X/2018 TERTANGGAL 6 OKTOBER 2018 antara RADITYA AFRISAN HIDAYAT (PENGGUGAT XV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

32. Menyatakan RADITYA AFRISAN HIDAYAT (PENGGUGAT XV) adalah pemilik yang sah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 1 Kavling 274/4 RT.006-RW.006 Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 1 Gang Arbei
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 1
- c. Selatan : Tanah Kavling 274/3 milik Sualim Siati
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

33. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk segera mengurus proses peralihan hak atas tanah kavling/rumah yang telah dibeli oleh PARA PENGGUGAT yakni mengurus pemecahan Petok D/Letter C dan balik nama atas tanah kavling tersebut menjadi atas nama masing-masing



PENGGUGAT di Kantor TURUT TERGUGAT setelah Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini dibacakan;

34. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), seketika dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

35. Menyatakan SAH dan BERHARGA (*Goed En Van Waarde Verklaren*) sita jaminan atas harta milik Tergugat berupa tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Jalan Karang Asem XII-A No. 52-A, Kel. Asemrowo, Kec. Asemrowo, Kota Surabaya dan harta benda milik TERGUGAT lainnya baik berupa benda tetap maupun benda bergerak yang ada dan yang akan ada dikemudian hari;

36. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

37. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan pengadilan dalam perkara ini;

38. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

39. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*EX AEQUO ET BONO*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya RICHARDUS YOHANES DAMASENUS SIKO, S.H. Advokat & Konsultan Hukum pada *KNY Law Office*, yang berkantor di Jalan Slompretan Nomor 2 Lantai III Surabaya, telepon : (031) 3532997, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Agustus 2023 dan Tergugat tidak pernah hadir sedangkan Turut Tergugat Hadir prinsipalnya yaitu Pak Lurah Bulak yaitu Anang Wahyudi, SH, M.Si ;

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 R.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YOES HARTYARSO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Juni 2024, 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 Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat (Kantor Kelurahan Bulak) membenarkan jika ada jual beli tanah kavling di Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur RT 06 RW 06 dengan cara kredit jangka waktu z 4 tahun, antara Para Penggugat dengan Tergugat (Rahmat Harmoko
2. Bahwa benar jual beli tersebut dengan cara mengangsur sudah lunas berdasarkan bukti angsuran surat kwintasi ataupun melalui transfer dana.
3. Bahwa Turut Tergugat tidak bisa meneruskan balik nama leter c dikarenakan Tergugat (Rahmat Harmoko) saat ini tidak diketahui keberadaannya / tempat tinggalnya yang pasti, baik di dalam maupun di luar wilayah Indonesia.
4. Bahwa Turut Tergugat (Kelurahan Bulak) tunduk serta patuh terhadap Putusan Pengadilan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Mohon Putusan Bapak Hakim sebagai berikut:

1. Menyatakan benar ada jual beli tanah kavling di Jalan Bulak Kalitintang Bari Tikur RT 06 RW 06 antara Para Penggugat dan Tergugat ;
2. Menyatakan benar jika jual beli tersebut sudah lunas;
3. Menyatakan benar jika Tergugat saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Indonesia;

Atau

Jika Majelis hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain mohon putusan yang sedail-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Turut Tergugat tersebut diatas, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 06 Agustus 2024 dan atas Replik tersebut, Turut Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan Duplik pada tanggal 13 Agustus 2024, dan guna ringkasnya uraian putusan, maka Replik dan Duplik tersebut telah dianggap masuk dalam putusan ini dan cukup terlampir sebagaimana pada Berita Acara ;

Halaman 34 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup serta telah dicocokkan sesuai surat aslinya berupa fotocopy surat yaitu sebagai berikut :

Bukti Penggugat I

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578042201680002, diberi tanda bukti P.I - 1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 4 Juni 2015, diberi tanda bukti P.I - 2.
3. Fotokopi Kutipan Register Leter C Kepala Kelurahan Bulak Nomor 11537 atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat), diberi tanda bukti P.I - 3.
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) tertanggal 4 Juni 2015, diberi tanda bukti P.I - 4.
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 5;
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 6;
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 7;
8. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 8;
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 9;
10. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 10;
11. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 11;
12. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 12;
13. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 13;
14. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 14;
15. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 15;

Halaman 35 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 16;
17. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 17;
18. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 18;
19. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 19;
20. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 20;
21. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 21;
22. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-20 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.I - 22;
23. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-21 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 07 Juli 2017, diberi tanda bukti P.I-23.
24. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-22 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 07 September 2017, diberi tanda bukti P.I-24.
25. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-23 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 19 Oktober 2017, diberi tanda bukti P.I-25.
26. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-24 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 12 Januari 2018, diberi tanda bukti P.I-26.
27. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-25 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 31 Januari 2018, diberi tanda bukti P.I-27.
28. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-26 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 01 Maret 2018, diberi tanda bukti P.I-28.
29. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-27 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 03 April 2018, diberi tanda bukti P.I-29.

Halaman 36 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



30. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-28 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 02 Mei 2018, diberi tanda bukti P.I-30.
31. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-29 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 01 Juni 2018, diberi tanda bukti P.I-31.
32. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-30 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 08 Agustus 2018, diberi tanda bukti P.I-32.
33. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-31 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 06 September 2018, diberi tanda bukti P.I-33.
34. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-32 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 02 Oktober 2018, diberi tanda bukti P.I-34.
35. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-33 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 31 Oktober 2018, diberi tanda bukti P.I-35.
36. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-34 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 08 Januari 2019, diberi tanda bukti P.I-36.
37. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-35 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 30 Januari 2019, diberi tanda bukti P.I-37.
38. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-36 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 07 Mei 2019, diberi tanda bukti P.I-38.
39. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-37 sampai dengan angsuran ke-39, masing-masing sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 08 Mei 2019, diberi tanda bukti P.I-39.
40. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-40 sebesar Rp1.000.000,- tertanggal 02 Juli 2019, diberi tanda bukti P.I-40.
41. Fotokopi bukti transfer Bank CIMB Niaga pembayaran angsuran ke-41 dan biaya balik nama sebesar Rp3.500.000,- tertanggal 27 Januari 2020, diberi tanda bukti P.I-41.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P. I – 3 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti bertanda P.I – 23 sampai dengan P.I – 41 berupa hasil dari printout;

Bukti Penggugat II

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578151206860008, diberi tanda bukti P.II-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 4 Juni 2015, diberi tanda bukti P.II-2.
3. Fotokopi Kutipan Register Leter C Kepala Kelurahan Bulak Nomor 11537 atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat), diberi tanda bukti P.II-3.
4. Fotokopi kwitansi pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- tertanggal 26 Januari 2015, diberi tanda bukti P.II-4.
5. Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 34.000.000,- tertanggal 07 Februari 2015, diberi tanda bukti P.II-5.
6. Fotokopi kwitansi pembayaran pelunasan uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- tertanggal 02 April 2015, diberi tanda bukti P.II-6.
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sampai dengan angsuran ke-50 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.II-7
8. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 Februari 2016, diberi tanda bukti P.II-14.
9. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 Maret 2016, diberi tanda bukti P.II-15.
10. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 April 2016, diberi tanda bukti P.II-16.
11. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp.1.000.000,-
12. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 Juni 2016, diberi tanda bukti P.II-18.
13. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 Juli 2016, diberi tanda bukti P.II-19.
14. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 Agustus 2016, diberi tanda bukti P.II-20.
15. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 September 2016, diberi tanda bukti P.II-21.

Halaman 38 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



16. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 Oktober 2016, diberi tanda bukti P.II-22.
17. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 November 2016, diberi tanda bukti P.II-23.
18. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 15 Desember 2016, diberi tanda bukti P.II-24.
19. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 08 Januari 2017, diberi tanda bukti P.II-25.
20. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-20 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 06 Februari 2017, diberi tanda bukti P.II-26.
21. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-21 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 10 Maret 2017, diberi tanda bukti P.II-27.
22. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-22 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 09 April 2017, diberi tanda bukti P.II-28.
23. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-23 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 10 Mei 2017, diberi tanda bukti P.II-29.
24. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-24 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 10 Juni 2017, diberi tanda bukti P.II-30.
25. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-25 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 08 Juli 2017, diberi tanda bukti P.II-31.
26. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-26 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 13 Agustus 2017, diberi tanda bukti P.II-32.
27. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-27 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 13 September 2017, diberi tanda bukti P.II-33.
28. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-28 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 10 Oktober 2017, diberi tanda bukti P.II-34.
29. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-29 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 10 November 2017, diberi tanda bukti P.II-35.
30. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-30 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 11 Desember 2017, diberi tanda bukti P.II-36.
31. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-31 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 13 Januari 2018, diberi tanda bukti P.II-37.
32. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-32 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 11 Februari 2018, diberi tanda bukti P.II-38.
33. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-33 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 11 Maret 2018, diberi tanda bukti P.II-39.



34. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-34 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 12 April 2018, diberi tanda bukti P.II-40.
35. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-35 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 14 Mei 2018, diberi tanda bukti P.II-41.
36. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-36 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 01 Juni 2018, diberi tanda bukti P.II-42.
37. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-37 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 13 Juli 2018, diberi tanda bukti P.II-43.
38. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-38 sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 12 Agustus 2018, diberi tanda bukti P.II-44.
39. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-39 sampai dengan angsuran ke-48 (10 kali cicilan) sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 16 Mei 2019, diberi tanda bukti P.II-45.
40. Fotokopi Kuitansi pembayaran angsuran ke-49 sampai dengan angsuran ke-50 (2 kali cicilan) sebesar Rp.1.000.000,- tertanggal 28 Februari 2022, diberi tanda bukti P.II-46.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.II-3 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti Penggugat III

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578104503620009, diberi tanda bukti P.III-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 1 September 2015, diberi tanda bukti P.III-2.
3. Fotokopi Kutipan Register Leter C Kepala Kelurahan Bulak Nomor 11537 atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat), diberi tanda bukti P.III-3.
4. Fotokopi kwitansi pembayaran tanda jadi untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 19 Agustus 2015, diberi tanda bukti P.III-4.
5. Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 4 September 2015, diberi tanda bukti P.III-5.
6. Fotokopi kwitansi pembayaran pelunasan uang muka untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 88.000.000,- tertanggal 22 Oktober 2015, diberi tanda bukti P.III-6.



7. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-7.
8. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-8.
9. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-9.
10. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-10.
11. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-11.
12. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-12.
13. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-13.
14. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-14.
15. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-15.
16. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-16.
17. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-17.
18. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-18.
19. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-19.
20. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-20.
21. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-21.
22. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.III-22.
23. Fotokopi bukti transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 25 Mei 2016, diberi tanda bukti P.III-23.



24. Fotokopi bukti transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 26 Juni 2016, diberi tanda bukti P.III-24.

25. Fotokopi bukti transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 27 Juli 2016, diberi tanda bukti P.III-25.

26. Fotokopi bukti transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 12.000.000,- tertanggal 12 Agustus 2016, diberi tanda bukti P.III-26.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.III-3, P.III-23 sampai dengan P.III-26 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti Penggugat IV

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578104808850003, diberi tanda bukti P.IV-1.

2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 1 September 2015, diberi tanda bukti P.IV-2.

3. Fotokopi Kutipan Register Leter C Kepala Kelurahan Bulak Nomor 11697 atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat), diberi tanda bukti P.IV-3.

4. Fotokopi kwitansi pembayaran tanda jadi untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 25 Mei 2015, diberi tanda bukti P.IV-4.

5. Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 27 Juli 2015, diberi tanda bukti P.IV-5.

6. Fotokopi kwitansi pembayaran pelunasan uang muka untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 88.000.000,- tertanggal 22 Oktober 2015, diberi tanda bukti P.IV-6.

7. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-7.

8. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-8.

9. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-9.

10. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-10.



11. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-11.
12. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-12.
13. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-13.
14. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-14.
15. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-15.
16. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-16.
17. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-17.
18. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-18.
19. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-19.
20. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-20.
21. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-21.
22. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-22.
23. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-23.
24. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-24.
25. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P.IV-25.
26. Fotokopi bukti transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 25 Juni 2016, diberi tanda bukti P.IV-26.
27. Fotokopi bukti transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 12.000.000,- tertanggal 12 Agustus 2016, diberi tanda bukti P.IV-27.



28. Fotokopi bukti transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 27 Juli 2016, diberi tanda bukti P.IV-28.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.IV-3, P.IV-4, P.IV-5, P.IV-19 sampai dengan P.IV-28 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti Penggugat V

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578105402840012, diberi tanda bukti P.V-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 20 Agustus 2015, diberi tanda bukti P.V-2.
3. Fotokopi Surat Tanda Pernyataan Persaksian Hak Milik Tanah Bekas Yasan tertanggal 30 April 1994, diberi tanda bukti P.V-3.
4. Fotokopi Kutipan Register Leter C Kelurahan Bulak tertanggal 29 Mei 1994, diberi tanda bukti P.V-4.
5. Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 18 Agustus 2015, diberi tanda bukti P.V-5.
6. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-6.
7. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-7.
8. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-8.
9. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-9.
10. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-10.
11. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-11.
12. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-12.
13. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-13.
14. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-14.



15. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-15.
16. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-16.
17. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-17.
18. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-18.
19. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-19.
20. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-20.
21. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-21.
22. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-22.
23. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-23.
24. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-24.
25. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-20 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-25.
26. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-21 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-26.
27. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-22 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-27.
28. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-23 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-28.
29. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-24 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-29.
30. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-25 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-30.
31. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-26 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-31.
32. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-27 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-32.



33. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-28 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-33.
34. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-29 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-34.
35. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-30 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-35.
36. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-31 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-36.
37. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-32 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-37.
38. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-33 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-38.
39. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-34 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-39.
40. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-35 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-40.
41. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-36 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-41.
42. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-37 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-42.
43. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-38 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-43.
44. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-39 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-44.
45. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-40 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.V-45.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.V-3, P.V-4, P.V-21 sampai dengan P.V-45 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti Penggugat VI

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578171504880005, diberi tanda bukti P.VI-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 31 Januari 2018, diberi tanda bukti P.VI-2.
3. Fotokopi Kutipan Register Letter C Kepala Kelurahan Bulak Nomor 11920 atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat), diberi tanda bukti P.VI-3.

Halaman 46 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



4. Fotokopi kwitansi pembayaran tanda jadi/DP sebesar Rp. 1.000.000,- tertanggal 30 Januari 2018, diberi tanda bukti P.VI-4.
5. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran DP sebesar Rp. 29.000.000,- tertanggal 31 Januari 2018, diberi tanda bukti P.VI-5.
6. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran DP sebesar Rp. 30.000.000,- tertanggal 28 Februari 2018, diberi tanda bukti P.VI-6.
7. Fotokopi kwitansi pembayaran pelunasan DP sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 02 April 2018, diberi tanda bukti P.VI-7.
8. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-8.
9. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-9.
10. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-10.
11. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-11.
12. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-12.
13. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-13.
14. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-14.
15. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-15.
16. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-16.
17. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-17.
18. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-18.
19. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-19.
20. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-20.
21. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-21.



22. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-22.
23. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-23.
24. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-24.
25. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-25.
26. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-26.
27. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-20 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-27.
28. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-21 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-28.
29. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-22 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-29.
30. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-23 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-30.
31. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-24 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-31.
32. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-25 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-32.
33. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-26 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-33.
34. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-27 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-34.
35. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-28 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-35.
36. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-29 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-36.
37. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-30 sebesar Rp. 1.500.000,-, diberi tanda bukti P.VI-37.
38. Fotokopi kwitansi pembayaran pelunasan cicilan dan pengurusan tanah sebesar Rp. 30.000.000,- tertanggal 27 Februari 2021, diberi tanda bukti P.VI-38.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.XIII-3 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti Penggugat VII

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3318150606760004, diberi tanda bukti P.VII-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 23 Nopember 2017, diberi tanda bukti P.VII-2.
3. Fotokopi Kutipan Register Leter C Kepala Kelurahan Bulak Nomor 11920 atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) tertanggal 19 Oktober 2016, diberi tanda bukti P.VII-3.
4. Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 23 November 2017, diberi tanda bukti P.VII-4.
5. Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- tertanggal 12 Januari 2018, diberi tanda bukti P.VII-5.
6. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-6.
7. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-7.
8. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-8.
9. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-9.
10. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-10.
11. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-11.
12. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-12.
13. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-13.
14. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-14.
15. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-15.
16. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-16.

Halaman 49 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



17. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-17.
18. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-18.
19. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sampai dengan pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp. 6.050.000,-, diberi tanda bukti P.VII-19 - P.VII-20.
20. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp. 3.025.000,-, diberi tanda bukti P.VII-21.
21. Fotokopi kwitansi pembayaran angsuran ke-19 sampai dengan angsuran ke-20 sebesar Rp. 6.050.000,-, diberi tanda bukti P.VII-22.
22. Fotokopi Print Out rekening koran BNI Taplus sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 8.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 20 Juni 2019, diberi tanda bukti P.VII-23.
23. Fotokopi Print Out rekening koran BNI Taplus sebagai bukti transfer dana pelunasan cicilan sebesar Rp. 4.100.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 24 Juni 2019, diberi tanda bukti P.VII-24.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.VII-3 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti bertanda P.VII-7 sampai dengan P.VII-24 berupa hasil dari printout;

Bukti Penggugat VIII

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3573011009820004, diberi tanda bukti P.VIII-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 11 Juli 2018, diberi tanda bukti P.VIII-2.
3. Fotokopi kwitansi pembayaran tanda jadi/DP sebesar Rp. 5.000.000,- tertanggal 11 Juni 2018, diberi tanda bukti P.VIII-3.
4. Fotokopi kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- tertanggal 22 Juni 2018, diberi tanda bukti P.VIII-4.
5. Fotokopi Print Out rekening koran Bank Mandiri sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 25.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 13 Juli 2018, diberi tanda bukti P.VIII-5.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Print Out rekening koran Bank BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 25.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 5 Juli 2018, diberi tanda bukti P.VIII-6.
7. Fotokopi Print Out rekening koran Bank BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 10.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 15 Maret 2019, diberi tanda bukti P.VIII-7.
8. Fotokopi Print Out rekening koran Bank Mandiri sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 8.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 04 Juni 2019, diberi tanda bukti P.VIII-8.
9. Fotokopi Print Out rekening koran Bank BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 4.680.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 28 Juni 2019, diberi tanda bukti P.VIII-9.
10. Fotokopi kwitansi pembayaran pelunasan tanah kavling sebesar Rp. 122.680.000,- tertanggal 15 Juli 2019, diberi tanda bukti P.VIII-10.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.VIII-5 sampai dengan P.VIII-9 berupa hasil dari printout;

Bukti Penggugat IX

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578165811860003, diberi tanda bukti P.IX-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 19 Desember 2015, diberi tanda bukti P.IX-2.
3. Fotokopi Daftar Keterangan Objek Pajak yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Bulak tanggal 31 Desember 2009, diberi tanda bukti P.IX-3.
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 80.000.000,- tertanggal 19 Desember 2015, diberi tanda bukti P.IX-4.
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-5.
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-6.
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-7.
8. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-8.
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-9.

Halaman 51 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



10. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-10.
11. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-11.
12. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-12.
13. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-13.
14. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-14.
15. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-15.
16. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-16.
17. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-17.
18. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-18.
19. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-19.
20. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-20.
21. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-21.
22. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-22.
23. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-23.
24. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-20 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-24.
25. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-21 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-25.
26. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-22 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-26.
27. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-23 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-27.



28. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-24 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-28.
29. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-25 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-29.
30. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-26 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-30.
31. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-27 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-31.
32. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-28 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-32.
33. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-29 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-33.
34. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-30 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-34.
35. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-31 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-35.
36. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-32 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-36.
37. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-33 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-37.
38. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-34 sebesar Rp. 1.250.000,-, diberi tanda bukti P.IX-38.
39. Fotokopi Print Out rekening koran BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 3 Juni 2019, diberi tanda bukti P.IX-39.
40. Fotokopi Print Out rekening koran BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 28 Agustus 2019, diberi tanda bukti P.IX-40.
41. Fotokopi Print Out rekening koran BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 3.750.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 11 Juni 2020, diberi tanda bukti P.IX-41.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya;

Bukti Penggugat X

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578105006630001, diberi tanda bukti P.X-1.



2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling Tertanggal 7 Maret 2016, diberi tanda bukti P.X-2.
3. Fotokopi Kutipan Register Letter C yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Bulak tanggal 19 Oktober 2016, diberi tanda bukti P.X-3.
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- tertanggal 22 Januari 2016, diberi tanda bukti P.X-4.
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 85.000.000,- tertanggal 10 Maret 2016, diberi tanda bukti P.X-5.
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 625.000,-, diberi tanda bukti P.X-6.
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 625.000,-, diberi tanda bukti P.X-7.
8. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 625.000,-, diberi tanda bukti P.X-8.
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 625.000,-, diberi tanda bukti P.X-9.
10. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 625.000,-, diberi tanda bukti P.X-10.
11. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 625.000,-, diberi tanda bukti P.X-11.
12. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 26.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pelunasan cicilan pembelian tanah kavling tertanggal 7 Agustus 2017, diberi tanda bukti P.X-12.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya;

Bukti Penggugat XI

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.3578281108760001, diberi tanda bukti P.XI-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling Tertanggal 20 Desember 2016, diberi tanda bukti P.X-2.
3. Fotokopi Kwitansi pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- tertanggal 15 Desember 2015, diberi tanda bukti P.X-3.
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 90.000.000,- tertanggal 15 Januari 2016, diberi tanda bukti P.X-4.
5. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 21.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.X-5.



6. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 21.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.X-6.
7. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.X-7.
8. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.X-8.
9. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.X-9.
10. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-10.
11. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-11.
12. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-12.
13. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-13.
14. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-14.
15. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-15.
16. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-16.
17. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-17.



18. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-18.
19. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-19.
20. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-20.
21. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 3.750.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-21.
22. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-22.
23. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-23.
24. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-24.
25. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-25.
26. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-26.
27. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-27.
28. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-28.
29. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-29.



30. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-30.
31. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-31.
32. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-32.
33. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-33.
34. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-34.
35. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-35.
36. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-36.
37. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-37.
38. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-38.
39. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-39.
40. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-40.
41. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-41.



42. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XI-42.

Bukti Penggugat XII

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK.351900203830003, diberi tanda bukti P.XII-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 15 Januari 2017, diberi tanda bukti P.XII-2.
3. Fotokopi Kutipan Register Letter C yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Bulak tanggal 21 Desember 2015, diberi tanda bukti P.XII-3.
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 150.000.000,- tertanggal 6 Desember 2016, diberi tanda bukti P.XII-4.
5. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-5.
6. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-6.
7. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-7.
8. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-8.
9. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-9.
10. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-10.
11. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-11.
12. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-12.



13. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-13.
14. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-14.
15. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-15.
16. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-16.
17. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-17.
18. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-18.
19. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-19.
20. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-20.
21. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-21.
22. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-22.
23. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-23.
24. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-24.



25. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-25.
26. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-26.
27. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-27.
28. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-28.
29. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-29.
30. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-30.
31. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-31.
32. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-32.
33. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-33.
34. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-34.
35. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-35.
36. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-36.



37. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-37.
38. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-38.
39. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-39.
40. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-40.
41. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-41.
42. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-42.
43. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-43.
44. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-44.
45. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-45.
46. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-46.
47. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-47.
48. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-48.



49. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-49.

50. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-50.

51. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-51.

52. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-52.

53. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-53.

54. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, diberi tanda bukti P.XII-54.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P. XII – 3, P. XII – 5 sampai dengan P. XII – 13 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti Penggugat XIII

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK. 3578291202670001, diberi tanda bukti P.XIII-1.
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling Tertanggal 22 September 2015, diberi tanda bukti P.XIII-2.
3. Fotokopi Kutipan Register Letter C yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Bulak tanggal 21 Desember 2015, diberi tanda bukti P.XIII-3.
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 55.000.000,- tertanggal 22 September 2015, diberi tanda bukti P.XIII-4.
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-5
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-6
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-7



8. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-8
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-9
10. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-10
11. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-11
12. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-12
13. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-13
14. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-14
15. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-15
16. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-16
17. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-17
18. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-18
19. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-19
20. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-20
21. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-21
22. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-22
23. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-23
24. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-20 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-24
25. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-21 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-22 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-26
27. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-23 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-27
28. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-24 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-28
29. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-25 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-29
30. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-26 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-30
31. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-27 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-31
32. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-28 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-32
33. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-29 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-33
34. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-30 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-34
35. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-31 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-35
36. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-32 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-36
37. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-33 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-37
38. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-34 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-38
39. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-35 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-39
40. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-36 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-40
41. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-37 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-41
42. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-38 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-42
43. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-39 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-43

Halaman 64 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



44. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-40 sebesar Rp. 1.125.000, diberi tanda bukti P.XIII-44

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.XIII-3 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Bukti Penggugat XIV

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK. 354210511810001, diberi tanda bukti P. XIV -1
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 13 Februari 2015, diberi tanda bukti P. XIV -2
3. Fotokopi Kutipan Register Letter C yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Bulak tanggal 21 Desember 2015, diberi tanda bukti P. XIV -3
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 100.000.000,- tertanggal 10 Oktober 2015, diberi tanda bukti P. XIV-4
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sampai dengan angsuran ke-40 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-5
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-6;
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-7;
8. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-8;
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-9;
10. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-10;
11. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-11;
12. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-12;
13. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-13;
14. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-14;
15. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-15;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-16;
17. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-13 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-17;
18. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-18;
19. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-19;
20. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-20;
21. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-21;
22. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-22;
23. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-23;
24. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-20 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-24;
25. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-21 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-25;
26. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-22 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-26;
27. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-23 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-27;
28. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-24 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-28;
29. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-25 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-29;
30. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-26 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-30;
31. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-27 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-31;
32. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-28 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-32;
33. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-29 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-33;

Halaman 66 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



34. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-30 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-34;
35. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-31 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-35;
36. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-32 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-36;
37. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-33 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-37;
38. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-34 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-38;
39. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-35 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-39;
40. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-36 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-40;
41. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-37 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-41;
42. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-38 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-42;
43. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-39 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-43;
44. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran ke-40 sebesar Rp. 2.500.000, diberi tanda bukti P. XIV-44;

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P. XIV – 2, P. XIV – 3 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti bertanda P. XIV – 19 sampai dengan P. XIV – 24, P. XIV – 28 sampai dengan P. XIV – 44 berupa hasil dari printout;

Bukti Penggugat XV

1. Fotokopi KTP Penggugat NIK. 3515031004940005, diberi tanda bukti P.XV-1
2. Fotokopi Nota Kesepakatan tertanggal 15 November 2017, diberi tanda bukti P.XV-2
3. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama Usaha tertanggal 20 April 2020, diberi tanda bukti P.XV-3
4. Fotokopi Surat Perjanjian No. 02/X/2018 tertanggal 6 Oktober 2018, diberi tanda bukti P.XV-4



5. Fotokopi Kutipan Register Letter C dari Kelurahan Bulak tertanggal 4 Maret 2016, diberi tanda bukti P.XV-5
6. Fotokopi Kutipan Register Letter C No. 11537 atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) dari Kelurahan Bulak tertanggal 10 Juni 2015, diberi tanda bukti P.XV-6
7. Fotokopi Bukti transfer dana sebesar Rp. 414.315.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) tertanggal 7 Desember 2017, diberi tanda bukti P.XV-7

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Heru Listanto :
 - Bahwa saksi kenal dengan Para Pihak ;
 - Bahwa ;adalah Ketua RT 006 dari tempat tinggal Tergugat.
 - Bahwa sejak tahun 2015, Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di rumahnya yang beralamat di Jl. Karang Asem XII-A No. 52 A, Surabaya.;
 - Bahwa awalnya, saksi belum mengetahui Tergugat terlibat permasalahan sampai pada akhirnya Edi Setiawan (Penggugat VI) dan Joko Purnomo (Penggugat XII) mencari Tergugat dan datang kepada saksi untuk menanyakan soal keberadaan Tergugat.
 - Bahwa sampai saat ini, rumah Tergugat kosong, dan Tergugat tidak ada di tempat kediamannya beserta keluarganya.
2. Saksi Ketut Agus Tresna Putra:
 - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat.
 - Bahwa saksi adalah tetangga dari Para Penggugat di Jl. Bulak Kalitjajang.
 - Bahwa Para Penggugat seringkali berkeluh kesah kepada saksi terkait pembelian dan pembayaran tanah/rumah yang dibeli dari Tergugat, dan mereka sudah melunasi pembayaran tersebut.
 - Bahwa saksi ikut mencari keberadaan Tergugat karena Para Penggugat butuh tanda tangan Tergugat untuk proses balik nama.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil Jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat, masing-masing telah



bermaterai cukup serta telah dicocokkan sesuai surat aslinya berupa Fotocopy surat yaitu sebagai berikut;

1. Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11537 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 186,5 M², diberi tanda bukti T.T-1;
2. Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11697 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 344 M², diberi tanda bukti T.T-2;
3. Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11920 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 80 M², diberi tanda bukti T.T-3;
4. Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 12026 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 136 M², diberi tanda bukti T.T-4;
5. Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11758 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 64 M², diberi tanda bukti T.T-5;
6. Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11747 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 157,5 M², diberi tanda bukti T.T-6;
7. Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 12471 a.n.: Rachmad Harmoko seluas 32 M², diberi tanda bukti T.T-7.

Bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata semua bukti surat tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, Bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di objek sengketa yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya yang terdiri dari 15 Kavling yang dikuasai oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan, Kuasa Para Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan dan selanjutnya Kuasa Para Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis cukup menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan hal tersebut merupakan satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

Tentang Pertimbangan Hukum

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

Menimbang, bahwa esensi dari gugatan Penggugat adalah mengenai adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena Para Penggugat telah menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KAVLING di Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, dan Para Penggugat telah membayar lunas harga tanah dimaksud berdasarkan Kuitansi, bahwa setelah membayar lunas harga tanah tersebut, PARA PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (pecah petok D dan balik nama), namun TERGUGAT hanya janji-janji saja. Faktanya hingga saat ini (sudah ± 3 tahun lebih) proses peralihan hak atas tanah (pecah Petok D dan balik nama) belum dapat dilaksanakan karena TERGUGAT sebagai penjual dan pemilik asal tanah kavling dimaksud wajib hadir di Kantor Kelurahan Bulak (TURUT TERGUGAT) akan tetapi TERGUGAT sulit ditemui baik secara langsung maupun ketika dihubungi melalui telepon/whatsapp dan bahkan saat ini TERGUGAT sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui tempat tinggalnya oleh PENGGUGAT VI, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkatung-katung dan sangat merugikan PENGGUGAT VI;

Bahwa PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah pula melakukan peringatan tertulis (*sommatie*) kepada TERGUGAT sebanyak 2 (dua) kali, yaitu masing-masing:

- Peringatan (*sommatie*) Pertama melalui Surat Nomor: 01/Somasi/VI/2023 tanggal 31 Mei 2023, yang ditujukan kepada Tergugat sesuai alamat KTP Tergugat yakni di Jl. Karang Asem XII-A Nomor 52-A, Kelurahan Ploso, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
- Peringatan (*sommatie*) Kedua melalui Surat Nomor Nomor: 01/Somasi/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023, yang ditujukan kepada TERGUGAT dengan alamat CV. KOGANOV SEJAHTERA, Citra Harmoni Blok Stamford 10/10 Taman, Sidoarjo 61257;

Bahwa peringatan (*sommatie*) yang dilayangkan oleh kuasa PARA PENGGUGAT tersebut tidak mendapat tanggapan dari TERGUGAT sampai perkara ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga TERGUGAT patut dianggap telah lalai sebagaimana ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Si berpiutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*";

Bahwa dengan demikian perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan apa yang seharusnya wajib dilakukan (lalai), maka TERGUGAT telah berada dalam keadaan wanprestasi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1238 Kitab

Halaman 70 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hukum Perdata; Untuk itu PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menyatakan bahwa TERGUGAT TELAH SAH DAN MEYAKINKAN MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI kepada PARA PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut telah diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: Bahwa Turut Tergugat membenarkan jika ada jual beli tanah kavling di Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur RT 06 RW 06 dengan cara kredit jangka waktu 4 tahun, antara Para Penggugat dengan Tergugat (Rahmat Harmoko), bahwa jual beli tersebut dengan cara mengangsur sudah lunas berdasarkan bukti angsuran surat kwintasi ataupun melalui transfer dana, Turut Tergugat tidak bisa meneruskan balik nama leter c dikarenakan Tergugat (Rahmat Harmoko) saat ini tidak diketahui keberadaannya / tempat tinggalnya yang pasti, baik di dalam maupun di luar wilayah Indonesia.

Menimbang, bahwa meskipun dalil pokok gugatan Penggugat telah dibenarkan oleh Turut Tergugat, Para Penggugat tetap diwajibkan membuktikan dalil gugatannya dan Turut Tergugat dibebani membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat dipersidangan masing-masing telah mengajukan bukti surat dan 2 (dua) orang saksi sedangkan Turut Tergugat juga mengajukan bukti surat tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa semua bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat telah bermeterai cukup, semua bukti surat yang telah sesuai dengan aslinya mempunyai kekuatan pembuktian sesuai ketentuan pasal 1888 KUH.Perdata ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan, namun apabila bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya maka akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 1087K/Sip/1973 tanggal 1Juli1973);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat yang harus dibuktikan dalam perkara a quo adalah;

1. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat ?
2. Siapa Pemilik objek yang telah diperjanjikan tersebut ?

Halaman 71 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan persengketaan antara kedua belah pihak yang harus dibuktikan dalam perkara a quo pada point pertama adalah;

1. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PI-2 berupa Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 4 Juni 2015, dimana antara Penggugat I Judi Soesangko dan Tergugat telah membuat perjanjian jual beli tanah Kavling yang terletak di jalan Bulak Kalitintang Baru Timur Gang Anggur Buntu Kavling 281/9, RT.006-RW.006, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11537 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 4 Juni 2015. Sisanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan terhitung mulai tanggal 15 Juli 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.I-4 dimana penggugat I telah membayar uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) tertanggal 4 Juni 2015. bahwa sisa angsuran tersebut dicicil oleh Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), perbulan sebanyak 40 kali pembayaran vide bukti P.I – 5 sampai dengan bukti P.I-40.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat I telah mentransfer biaya balik nama sebesar Rp3.500.000,- tertanggal 27 Januari 2020, vide bukti P.I-41.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.II-2 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 4 Juni 2015 dimana antara Penggugat II ALIP YUGO UTAMA dengan Tergugat RACHMAD HARMOKO telah menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 4 JUNI 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru IV Kavling 282 Nomor 13, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur Gang Anggur Buntu Kavling 282/13, RT.006-RW.006, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11537 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO, Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- (empat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta rupiah) dicicil sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai tanda jadi berdasarkan kuitansi tanggal 26 Januari 2015, kedua sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 7 Februari 2015, ketiga sebesar 5.000.000,- (lima juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 2 April 2015. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 50 (lima puluh) bulan terhitung mulai tanggal 5 Juli 2015;

Menimbang, bahwa Penggugat II telah melakukan pembayaran kepada Tergugat berupa tanda jadi sejumlah Rp. 1.000.000,- tertanggal 26 Januari 2015, vide bukti P.II-4., selanjutnya di lakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 34.000.000,- tertanggal 07 Februari 2015, vide bukti P.II-5, telah dilakukan pembayaran pelunasan uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- tertanggal 02 April 2015, vide bukti P.II-6 dan telah dilakukan pembayaran angsuran mulai angsuran ke-1 sampai dengan angsuran ke-50 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), vide bukti bukti P.II-7 sampai dengan P.II-46.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.III-2 Penggugat III OENTARINI TJITRO dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) telah menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 24 Nomor 3, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 24/3, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dilakukan pebayaran uang muka sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dicicil sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing berdasarkan kuitansi tanggal 19 Agustus 2015, kuitansi tanggal 4 September 2015, dan kuitansi tanggal 12 Oktober 2015 (*total angka uang muka/DP dalam ketiga kuitansi tersebut adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), karena uang muka/DP antara PENGUGAT III dengan PENGUGAT IV digabung masing-masing sebesar Rp. 60.000.000,-*). Sisanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan terhitung mulai tanggal 15 Januari 2016;

Halaman 73 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas perjanjian tersebut Penggugat III telah melakukan pembayaran tanda jadi sejumlah Rp. 2.000.000,- tertanggal 19 Agustus 2015, vide bukti P.III-4, telah dilakukan pembayaran uang muka sejumlah Rp. 25.000.000,- tertanggal 4 September 2015, vide bukti P.III-5, telah dilakukan pembayaran pelunasan uang muka untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 88.000.000,- tertanggal 22 Oktober 2015, vide bukti P.III-6, selanjutnya telah dilakukan pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sampai dengan angsuran ke 16 vide bukti P.III-7 sampai dengan bukti P.III-22. Selanjutnya telah dilakukan pembayaran ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 25 Mei 2016, vide bukti P.III-23, telah dilakukan pembayaran berupa transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 26 Juni 2016, vide bukti P.III-24, telah dilakukan pembayaran berupa transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 27 Juli 2016, vide bukti P.III-25. Dan pembayaran berupa transfer dana ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 12.000.000,- tertanggal 12 Agustus 2016, vide bukti P.III-26.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.IV-2 berupa Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling tertanggal 1 September 2015 dimana Penggugat IV MONICA LESMANA KAN dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) telah menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjantang Baru Kavling 24 Nomor 4, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjantang Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 24/4, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dicicil sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing berdasarkan kuitansi tanggal 19 Agustus 2015, kuitansi tanggal 4 September 2015, dan kuitansi tanggal 12 Oktober 2015 (*total angka uang muka/DP dalam ketiga kuitansi tersebut adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), karena uang muka/DP antara PENGGUGAT IV dengan PENGGUGAT III digabung masing-masing sebesar Rp. 60.000.000,-*). Sisanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran

Halaman 74 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan terhitung mulai tanggal 15 Januari 2016;

Menimbang, bahwa Penggugat IV telah melakukan pembayaran tanda jadi untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 25 Mei 2015, vide bukti P.IV-4, telah dilakukan pembayaran uang muka untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 27 Juli 2015, vide bukti P.IV-5, telah dilakukan pembayaran pelunasan uang muka untuk kavling 3 dan 4 sebesar Rp. 88.000.000,- tertanggal 22 Oktober 2015, vide bukti P.IV-6., selanjutnya telah dilakukan pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 2.000.000,- sampai dengan angsuran ke-19 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), vide bukti P.IV-7 sampai dengan bukti P.IV-25, telah dilakukan pembayaran ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 25 Juni 2016, bukti P.IV-26, telah dilakukan pembayaran ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 12.000.000,- tertanggal 12 Agustus 2016, vide bukti P.IV-27, telah dilakukan pembayaran ke rekening BCA atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat) sebesar Rp. 25.000.000,- tertanggal 27 Juli 2016, vide bukti P.IV-28.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.V-2 berupa Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Tanah Kavling Penggugat V ETTY NUR AINI (PENGGUGAT V) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 20 AGUSTUS 2015, bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 18 Agustus 2015. Sisanya sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan terhitung mulai tanggal 15 September 2015;

Menimbang, bahwa Penggugat V telah melakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 18 Agustus 2015, vide bukti P.V-5, selanjutnya dilakukan pembayaran angsuran berdasarkan kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 1.500.000,-, sampai dengan angsuran ke-40 vide bukti P.V-6. Sampai dengan bukti P.V-45 .

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.VI-2 berupa Surat Perjanjian Kredit bahwa pada bulan Januari 2018 EDI SETIAWAN (PENGGUGAT VI)

Halaman 75 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 31 JANUARI 2018 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Beach Houses Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 146/9, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11920 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dicicil sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai tanda jadi berdasarkan kuitansi tanggal 30 Januari 2018, kedua sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 31 Januari 2018, ketiga sebesar 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 28 Februari 2018, keempat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 2 April 2018. Sisanya sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengansur sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 50 (lima puluh) bulan terhitung mulai tanggal 12 April 2018;

Menimbang, bahwa Penggugat VI telah melakukan pembayaran tanda jadi sebagaimana tertera di kwitansi pembayaran tanda jadi/DP sebesar Rp. 1.000.000,- tertanggal 30 Januari 2018, vide bukti P.VI-4, selanjutnya telah dibayarkan berdasarkan kwitansi pembayaran angsuran DP sebesar Rp. 29.000.000,- tertanggal 31 Januari 2018, vide bukti P.VI-5, dibayarkan berdasarkan kwitansi pembayaran angsuran DP sebesar Rp. 30.000.000,- tertanggal 28 Februari 2018, vide bukti P.VI-6, berdasarkan kwitansi pembayaran pelunasan DP sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 02 April 2018, vide bukti P.VI-7, selanjutnya dilakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 1.500.000,-, sampai angsuran ke-30 vide bukti P.VI-8 sampai dengan bukti P.VI-37, dilakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran pelunasan cicilan dan pengurusan tanah sebesar Rp. 30.000.000,- tertanggal 27 Februari 2021, vide bukti P.VI-38.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.VII-2 berupa Surat Perjanjian Kredit pada bulan November 2017 SUKARNO (PENGGUGAT VII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN

Halaman 76 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 23 NOVEMBER 2017 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Beach Houses Nomor 10, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 146/10, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11920 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 142.600.000,- (seratus empat puluh dua juta enam ratus ribu rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dicicil sebanyak 2 (dua) kali masing-masing sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 23 November 2017, kedua sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 12 Januari 2018,. Sisanya sebesar Rp. 72.600.000,- (tujuh puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 3.025.000,- (tiga juta dua puluh lima ribu rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung mulai tanggal 12 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Penggugat VII telah melakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- tertanggal 23 November 2017, vide bukti P.VII-4, dilakukan lagi pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- tertanggal 12 Januari 2018, vide bukti P.VII-5, dilakukan lagi pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 3.025.000, sampai angsuran ke -20 vide bukti P.VII-6 sampai bukti P.VII-22, telah dilakukan transfer berdasarkan Print Out rekening koran BNI Taplus sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 8.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 20 Juni 2019, vide bukti P.VII-23 dan pembayaran berdasarkan Print Out rekening koran BNI Taplus sebagai bukti transfer dana pelunasan cicilan sebesar Rp. 4.100.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 24 Juni 2019, vide bukti P.VII-24.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.VIII-2 berupa Surat Perjanjian Kredit pada bulan Juli 2018 FERRY IRAWAN (PENGGUGAT VIII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 11 JULI 2018 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Nomor 1, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 145/1, RT.006-RW.006, seluas 32 m²

Halaman 77 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 12026 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 122.680.000,- (seratus dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dicicil sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi berdasarkan kuitansi tanggal 11 Juli 2018, kedua sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 22 Juni 2018; ketiga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 14 Juli 2018. Sisanya sebesar Rp. 22.680.000,- (dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ke Bank BCA tanggal 15 Maret 2019, Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) melalui transfer ke Bank Mandiri tanggal 04 Juni 2019, sebesar 4.680.000,- (empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) melalui transfer ke Bank BCA tanggal 28 Juni 2019;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT VIII telah melakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran tanda jadi/DP sebesar Rp. 5.000.000,- tertanggal 11 Juni 2018, vide bukti P.VIII-3., telah dilakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- tertanggal 22 Juni 2018, vide bukti P.VIII-4, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Print Out rekening koran Bank Mandiri sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 25.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 13 Juli 2018, vide bukti P.VIII-5, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Print Out rekening koran Bank BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 25.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 5 Juli 2018, vide bukti P.VIII-6, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Print Out rekening koran Bank BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 10.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 15 Maret 2019, vide bukti P.VIII-7, telah dilakukan pembayaran Print Out rekening koran Bank Mandiri sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 8.000.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 04 Juni 2019, vide bukti P.VIII-8, telah dilakukan pembayaran Print Out rekening koran Bank BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 4.680.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV. Milik Tergugat) tertanggal 28 Juni 2019, vide bukti P.VIII-9, telah dilakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran

Halaman 78 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan tanah kavling sebesar Rp. 122.680.000,- tertanggal 15 Juli 2019, vide bukti P.VIII-10.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.IX-2 berupa Surat Perjanjian Kredit pada bulan Desember 2015 ROSDIANA, S.S. (PENGGUGAT IX) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 19 DESEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 275 Nomor 5, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11758 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi nomr 58 tanggal 19 Desember 2015. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/dicicil dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Januari 2015;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pembayaran berdasarkan Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 80.000.000,- tertanggal 19 Desember 2015, vide bukti P.IX-4, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 1.250.000,-, sampai angsuran ke -34 vide bukti P.IX-5 sampai dengan bukti P.IX-38, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Print Out rekening koran BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 3 Juni 2019, vide bukti P.IX-39, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Print Out rekening koran BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 1.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 28 Agustus 2019, vide bukti P.IX-40, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Print Out rekening koran BCA sebagai bukti transfer dana sebesar Rp. 3.750.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Koganov Sejahtera (CV milik Tergugat) tertanggal 11 Juni 2020, vide bukti P.IX-41.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.X-2 berupa surat perjanjian pada bulan Maret 2016 SUALIM SIATI (PENGGUGAT X) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 7 MARET 2016 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 274 Nomor 3, Kelurahan

Halaman 79 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 274/3, RT.006-RW.006, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi nomor 65 tanggal 22 Januari 2016 sebesar Rp. 5.000.000,- untuk tanda jadi dan kuitansi nomor 83 tanggal 10 Maret 2016 sebesar Rp. 85.000.000,-. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Maret 2015;

Menimbang, bahwa Penggugat X telah melakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- tertanggal 22 Januari 2016, vide bukti P.X-4, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 85.000.000,- tertanggal 10 Maret 2016, vide bukti P.X-5, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 625.000,-, sampai dengan angsuran ke-6 vide bukti P.X-6 sampai dengan bukti P.X-11, telah dilakukan pembayaran berdasarkan bukti transfer dana sebesar Rp. 26.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pelunasan cicilan pembelian tanah kavling tertanggal 7 Agustus 2017, vide bukti P.X-12.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.XI-2 berupa surat perjanjian pada bulan Desember 2015 HERMAN SUYATNO (PENGGUGAT XI) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 20 DESEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 274 Nomor 2, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 274/2, RT.006-RW.006, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi Nomor 63 tanggal 15 Januari 2016. Sisanya sebesar Rp. 50.000.000,- (dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran secara kredit/mengangsur dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Januari 2016;

Menimbang, bahwa Penggugat P.XI-2 telah melakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- tertanggal 15 Desember 2015, vide bukti P.X-3, telah dilakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 90.000.000,- vide bukti P.X-4, telah dilakukan pembayaran berdasarkan Bukti transfer dana sebesar Rp. 21.250.000,- ke rekening CIMB Niaga a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, vide bukti P.X-5 sampai dengan bukti P.XI-42.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.XII-2 berupa surat perjanjian pada bulan Januari 2017 JOKO PURNOMO (PENGGUGAT XII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 15 JANUARI 2017 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 26 Nomor 15, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek (Kavling 26/15, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 12471 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), Bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi No. KW 440 tanggal 6 Desember 2016. Sisanya sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur dengan jangka waktu 50 (lima puluh) bulan sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Januari 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat PENGGUGAT XII telah melakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 150.000.000,- tertanggal 6 Desember 2016, vide bukti P.XII-4, telah dilakukan pembayaran berdasarkan bukti transfer dana sebesar Rp. 2.500.000,- ke rekening BCA a/n Rachmad Harmoko (Tergugat) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah kavling, vide bukti P.XII-5 sampai dengan bukti P.XII-54.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.XIII-2 berupa surat perjanjian pada bulan September 2015 HOMSIN (PENGGUGAT XIII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT

Halaman 81 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 22 SEPTEMBER 2015 atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru IV Kavling 25 Nomor 10, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 (Kavling 25/10), RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), bahwa tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dilakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah). Sisanya sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan sebesar Rp. 1.125.000,- (satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) terhitung mulai tanggal 15 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT XIII telah melakukan pembayaran berdasarkan kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 55.000.000,- tertanggal 22 September 2015, vide bukti P.XIII-4, selanjutnya dilakukan pembayaran angsuran berdasarkan Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp. 1.125.000, sampai dengan angsuran ke - 40 vide bukti P.XIII-44 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.XIV -2 berupa surat perjanjian pada bulan Februari 2015 MAULANA (PENGGUGAT XIV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) menandatangani SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TERTANGGAL 13 FEBRUARI 2015, atas satu unit rumah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru Kavling 25 Nomor 7, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 25/7, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), bahwa rumah tersebut disepakati dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah),. Dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 10 Oktober 2015. Sisanya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dilakukan pembayaran secara kredit/mengangsur sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan dengan jangka waktu 40 (empat puluh) bulan;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT XIV telah melakukan pembayaran berdasarkan Kwitansi pembayaran uang muka/DP sebesar Rp. 100.000.000,- tertanggal 10 Oktober 2015, vide bukti P. XIV-4, selanjutnya telah dibayarkan angsuran berdasarkan Kwitansi pembayaran angsuran ke-1 sampai dengan

Halaman 82 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angsuran ke-40 sebesar Rp. 2.500.000, vide bukti P. XIV-5 sampai dengan bukti P. XIV-44 .

Menimbang, bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran tanah kavling tersebut oleh masing-masing Para Penggugat, para penggugat ingin mengurus balik nama, namun Tergugat tidak mengindahkannya/Tidak mendapat tanggapan dan bahkan kuasa hukum para Penggugat telah pula melakukan peringatan tertulis (*sommatie*) kepada TERGUGAT sebanyak 2 (dua) kali, yaitu masing-masing:

- Peringatan (*sommatie*) Pertama melalui Surat Nomor: 01/Somasi/V/2023 tanggal 31 Mei 2023, yang ditujukan kepada Tergugat sesuai alamat KTP Tergugat yakni di Jl. Karang Asem XII-A Nomor 52-A, Kelurahan Ploso, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
- Peringatan (*sommatie*) Kedua melalui Surat Nomor Nomor: 01/Somasi/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023, yang ditujukan kepada TERGUGAT dengan alamat CV. KOGANOV SEJAHTERA, Citra Harmoni Blok Stamford 10/10 Taman, Sidoarjo 61257;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut diatas, sehingga TERGUGAT patut dianggap telah lalai sebagaimana ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Si berpiutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan persengketaan antara kedua pada point kedua adalah;

2. Siapa Pemilik objek yang telah diperjanjikan tersebut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.I-3, P.II-3, P.III-3, P.IV-3, P.V-3, P.VI-3, P.VII-3, P.VIII-3, P.IX-3, P.X-3, P.XI-3, P.XII-3, P.XIII-3, P.XIV-3, P.XV-5, P.XV-6, berupa Fotokopi Kutipan Register Leter C Kepala Kelurahan Bulak Nomor 11537 atas nama Rachmad Harmoko (Tergugat), dimana bukti Para penggugat tersebut sesuai dengan bukti T.T-1 sampai dengan T.T-7 berupa Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11537 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 186,5 M², Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11697 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 344 M², Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11920 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 80 M², Fotokopi Buku C/Tanah

Halaman 83 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Bulak No. 12026 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 136 M², Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11758 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 64 M², Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 11747 a.n.: Rachmad Harmoko sisa luas 157,5 M², Fotokopi Buku C/Tanah Kelurahan Bulak No. 12471 a.n.: Rachmad Harmoko seluas 32 M², dimana lahan kavling tersebut adalah milik Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukt para Penggugat sebagaimana telah dipertimbangan pada point 1 tersebut diatas dimana Tergugat telah menjual Tanah Kavling tersebut kepada Para Penggugat dan kavling tersebut telah dilunasi serta telah ditempati/dikuasai oleh Para penggugat., dengan demikian para Penggugat adalah pemilik objek (tanah kavling) yang telah dijual oleh Tergugat kepada Para Penggugat ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi dan juga Para Penggugat telah dinyatakan bahwa objek jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat adalah milik Para Penggugat, sehingga gugatan Para Penggugat khususnya petitum Point 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa Petitum point 3 sampai dengan petitum point 32 pada dasarnya terkait dengan keabsahan surat perjanjian kredit dan kepemilikan tanah Kavling yang dijual oleh Tergugat kepada penggugat, telah ternyata, tanah kavling tersebut telah dibayar lunas oleh Para Tergugat dan juga telah dikuasai oleh Para Penggugat oleh karenanya Petitum ini patutlah untuk dikabulkan, untuk selanjutnya memerintahkan kepada TERGUGAT untuk segera mengurus proses peralihan hak atas tanah kavling/rumah yang telah dibeli oleh PARA PENGGUGAT yakni mengurus pemecahan Petok D/Letter C dan balik nama atas tanah kavling tersebut menjadi atas nama masing-masing PENGGUGAT di Kantor TURUT TERGUGAT, dengan demikian petitum point 33 patut pula dikabulkan;

Petitum point 34 yang Menghukum TERGUGAT untuk mengganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), seketika dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, Dimana penggantian kerugian yang dimintakan oleh Para Penggugat tidaklah diuraikan dan tidak dapat dibuktikan mengenai kerugian tersebut sehingga petitum ini patutlah ditolak;

Halaman 84 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitem yang menyatakan 35 yang Menyatakan SAH dan BERHARGA (*Goed En Van Waarde Verklaren*) sita jaminan atas harta milik Tergugat berupa tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Jalan Karang Asem XII-A No. 52-A, Kel. Asemrowo, Kec. Asemrowo, Kota Surabaya dan harta benda milik TERGUGAT lainnya baik berupa benda tetap maupun benda bergerak yang ada dan yang akan ada dikemudian hari, Dimana harta milik Tergugat tersebut tidaklah diletakkan sita jaminan sehingga petitem ini haruslah ditolak;

Petitem 36 yang Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan, demi terjaminnya hak-hak Para Penggugat dalam pelaksanaan putusan ini, sehingga petitem ini patutlah dikabulkan dengan dengan perbaikan amar putusan berdasarkan kepatutan yang wajar untuk pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tersebut adalah sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat adalah pemerintah Setempat, tempat objek jual beli tersebut berada, sehingga petitem 37 yang menyatakan menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan pengadilan dalam perkara ini, patutlah dikabulkan.

Menimbang, bahwa Petitem 38 yang menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), oleh karena petitem ini tidak memenuhi syarat dari ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 mengenai putusan serta merta oleh karenanya petitem ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitem yang menyatakan menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka pihak tergugat dinyatakan pihak yang dikalahkan, maka pihak Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini, oleh karenanya Petitem point 39 patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, bahwa Para Penggugat dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya, maka Tuntutan Para Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya ;

Halaman 85 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan Pasal 181 HIR serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk Sebagian ;
2. Menyatakan TERGUGAT terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 4 JUNI 2015 antara JUDI SOESANGKO (PENGGUGAT I) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan JUDI SOESANGKO (PENGGUGAT I) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru IV Kavling 281 Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur Gang Anggur Buntu Kavling 281/9, RT.006-RW.006, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11537 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - a. Utara : Tanah Kavling 281/10 milik Achmad Saputra
 - b. Timur : Tanah Kavling 2 milik Budi Asmawan dan Kavling 3 milik Hariadi
 - c. Selatan : Tanah Kavling 281/5 dan 6 milik Charles Sumamora
 - d. Barat : Jalan Bulak Kalitintang Baru Gang Anggur Buntu
5. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 4 JUNI 2015 antara ALIP YUGO UTAMA (PENGGUGAT II) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan ALIP YUGO UTAMA (PENGGUGAT II) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru IV Kavling 282 Nomor 13, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur Gang Anggur Buntu Kavling 282/13, RT.006-RW.006, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11537 (induk)

Halaman 86 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 282/14 milik Fatimah
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitintang Baru Gang Anggur Buntu
- c. Selatan : Tanah Kavling 282/12 milik Wiwik Widayati
- d. Barat : Tanah Kavling 283 milik Gantina Nasution

7. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2015 antara OENTARINI TJITRO (PENGGUGAT III) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Menyatakan OENTARINI TJITRO (PENGGUGAT III) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru Kavling 24 Nomor 3, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 24/3, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Duren
- b. Timur : Tanah Kavling 24/4 milik Monica Lesmana Kan
- c. Selatan : Tanah Kavling 23 milik Dra. Herminingsih
- d. Barat : Tanah Kavling 24/1 dan 2 milik Robert Sugianto

9 Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2015 antara MONICA LESMANA KAN (PENGGUGAT IV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10 Menyatakan MONICA LESMANA KAN (PENGGUGAT IV) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitintang Baru Kavling 24 Nomor 4, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitintang Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 24/4, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren
- b. Timur : Tanah Kavling 24/5 milik Purwaningtias
- c. Selatan : Tanah Kavling 23 milik Dra. Herminingsih
- d. Barat : Tanah Kavling 24/3 milik Oentarini Tjitro

11. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 20 AGUSTUS 2015 antara ETTY NUR AINI (PENGGUGAT V) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

12. Menyatakan ETTY NUR AINI (PENGGUGAT V) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 25 Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 25/9, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 25/10 milik Homsin
- b. Timur : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2

13. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 31 JANUARI 2018 antara EDI SETIAWAN (PENGGUGAT VI) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

14. Menyatakan EDI SETIAWAN (PENGGUGAT VI) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Beach Houses Nomor 9, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 146/9, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11920 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 146/10 milik Sukarno

Halaman 88 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



- b. Timur : Tanah Kavling 146/8 milik Rachmad Harmoko
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Apel
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

15. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 23 NOVEMBER 2017 antara SUKARNO (PENGGUGAT VII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

16. Menyatakan SUKARNO (PENGGUGAT VII) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Beach Houses Nomor 10, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 146/10, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11920 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Jeruk
- b. Timur : Tanah Kavling 146/8 milik Rachmad Harmoko
- c. Selatan : Tanah K Kavling 146/9 milik Edi Setiawan
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

17. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 11 JULI 2018 antara FERRY IRAWAN (PENGGUGAT VIII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

18. Menyatakan FERRY IRAWAN (PENGGUGAT VIII) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling Nomor 1, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 145/1, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 12026 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 145/2 milik Rachmad Harmoko
- b. Timur : Tanah Kavling 145/3 milik Moh. Romli



c. Selatan : Tanah Kavling 144 milik Pudji Rahayu,
ST.

d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

19. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 19 DESEMBER 2015 antara ROSDIANA, S.S. (PENGGUGAT IX) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

20. Menyatakan ROSDIANA, S.S. (PENGGUGAT IX) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 275 Nomor 5, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11758 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur Gang Arbei

b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur Gang Arbei Buntu

c. Selatan : Tanah Kavling 275/7 milik Agus Dartoyo

d. Barat : Tanah Kavling 275/6 milik Rachmad Harmoko

21. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 7 MARET 2016 antara SUALIM SIATI (PENGGUGAT X) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

22. Menyatakan SUALIM SIATI (PENGGUGAT X) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 274 Nomor 3, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 274/3, RT.006-RW.006, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

a. Utara : Tanah Kavling 274/4 milik Rudiati, S.T.

b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1

c. Selatan : Tanah Kavling 274/2 milik Herman Suyanto

d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

23. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 20 DESEMBER 2015 antara HERMAN SUYATNO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PENGGUGAT XI) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

24. Menyatakan HERMAN SUYATNO (PENGGUGAT XI) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 274 Nomor 2, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 274/2, RT.006-RW.006, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 274/3 milik Sualim Siati
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1
- c. Selatan : Tanah Kavling 274/1 milik Rachmad Harmoko
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

25. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 15 JANUARI 2017 antara JOKO PURNOMO (PENGGUGAT XII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

26. Menyatakan JOKO PURNOMO (PENGGUGAT XII) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 26 Nomor 15, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek (Kavling 26/15, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 12471 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Tanah Kavling 27 milik Misdi
- b. Timur : Perumahan Pantai Mentari
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek
- d. Barat : Tanah Kavling 26/14 milik Rachmad Harmoko

27. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN TANAH KAVLING TERTANGGAL 22 SEPTEMBER 2015 antara HOMSIN (PENGGUGAT XIII) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 91 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby



28. Menyatakan HOMSIN (PENGGUGAT XIII) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru IV Kavling 25 Nomor 10, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 (Kavling 25/10), RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek
- b. Timur : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto
- c. Selatan : Tanah Kavling 25/9 milik Ety Nur Aini
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2

29. Menyatakan SURAT PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TERTANGGAL 13 FEBRUARI 2015 antara MAULANA (PENGGUGAT XIV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

30. Menyatakan MAULANA (PENGGUGAT XIV) adalah pemilik yang sah atas satu unit rumah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru Kavling 25 Nomor 7, Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren Kavling 25/7, RT.006-RW.006, seluas 32 m² (tiga puluh dua meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11697 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Kesemek
- b. Timur : Tanah Kavling 25/6 milik Jainuri
- c. Selatan : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 2 Gang Duren
- d. Barat : Tanah Kavling 25/8 milik Heri Novianto

31. Menyatakan SURAT PERJANJIAN NOMOR 02/X/2018 TERTANGGAL 6 OKTOBER 2018 antara RADITYA AFRISAN HIDAYAT (PENGGUGAT XV) dengan RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT) sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

32. Menyatakan RADITYA AFRISAN HIDAYAT (PENGGUGAT XV) adalah pemilik yang sah yang terletak di Jl. Bulak Kalitjangan Baru, sekarang setempat dikenal dengan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Kavling 274/4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.006-RW.006 Kelurahan Bulak, Kecamatan Bulak Kota Surabaya, seluas 42,5 m² (empat puluh dua koma lima meter persegi) dengan alas hak berupa Petok D/Letter C Nomor 11747 (induk) atas nama RACHMAD HARMOKO (TERGUGAT), dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Arbei
- b. Timur : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1
- c. Selatan : Tanah Kavling 274/3 milik Sualim Siati
- d. Barat : Jalan Bulak Kalitjangan Baru Timur 1 Gang Arbei Buntu

33. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk segera mengurus proses peralihan hak atas tanah kavling/rumah yang telah dibeli oleh PARA PENGGUGAT yakni mengurus pemecahan Petok D/Letter C dan balik nama atas tanah kavling tersebut menjadi atas nama masing-masing PENGGUGAT di Kantor TURUT TERGUGAT setelah Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini dibacakan;

34. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

35. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan pengadilan dalam perkara ini;

36. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

37. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sejumlah Rp. 8.055.000, (Delapan Juta lima puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Rabu tanggal 30 Oktober oleh kami, Arwana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Rudito Surotomo, S.H., M.H. dan Alex Adam Faisal, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Arwana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Alex Adam Faisal, S.H dan Ega Shaktiana, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota,, Aris Andriana, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, serta Turut Tergugat

Halaman 93 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Sistem Informasi Pengadilan akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Alex Adam Faisal, S.H

Arwana, S.H.,M.H.

Ega Shaktiana, SH.MH

Panitera Pengganti,

Aris Andriana, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

.....	Biaya Pendaftaran	...Rp.	30.000,-
.....	Biaya Proses (ATK)	...Rp.	95.000,-
.....	Biaya Panggilan	...Rp.	6.360.000,-
.....	Biaya PNBP Panggilan	...Rp.	
40.000,-			
.....	Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	
1.400.000,-			
.....	Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat..	Rp.	
10.000,-			
.....	Biaya Sumpah Saksi	...Rp.	100.000,
.....	Redaksi	Rp.	10.000,
.....	Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah.....		Rp.	8.055.000,-

(Delapan Juta lima puluh lima ribu rupiah)

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)