



PUTUSAN

NOMOR : 624 / PDT / 2020 / PT.SBY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI SURABAYA , yang memeriksa dan mengadili_perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Ir. SUHARTATI MESSAKH PATTY, tempat/tanggal lahir Bangkalan Madura/27 Oktober 1966, jenis kelamin Perempuan, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat Bukit Telaga Golf Newton Hill TA 6/27 Citra Land, RT /RW: 001/004 Kel./Desa, Jeruk, Kecamatan, Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai – **PENGGUGAT II**;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2019 memberikan Kuasa pada: Dr.CHK Bahriansyah S.E., Pdt.Purnawan Lesman Wiratno, S.H., MSTH., MTH., MA., Eko Pujiantoro, S.H., M.H., Para Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum dari Kantor Pendidikan Advokat Pengacara Indonesia “Prof.Dr.CHK BAHRIANSYAH, S.H., M.H., LL.M., & REKAN” yang berkedudukan di Jl. Darmo Indah Timur Blok SS/19A, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai – **PEMBANDING semula PENGGUGAT II**;

MELAWAN

1. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk., berkedudukan di kantor Cabang Utama Galaxy Surabaya yang beralamat di kantor Cabang Utama Galaxy Jalan Kertajaya Indah Timur No. 37 – 39 Surabaya, dalam hal ini **Rudi Harsono** selaku Kepala Kantor Kredit Konsumer Surabaya dan **Jong**



Suhendrata Yothan selaku Kepala Operasi dan Layanan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2019 telah memberi kuasa kepada **Helen Christianti Goenawan, S.E., Alvirdo Alim Siswanto, Oksita Maulanah Chambali dan Dzulfikar Zufar Rosyad**, yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk., Jl. M.H.Thamrin No.1 Jakarta, selanjutnya disebut sebagai – **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;

2. **PT. CIPUTRA SURYA, Tbk.**, berkedudukan di Surabaya beralamat Kantor di Jl. Citra Raya Utama – Taman Perkantoran Citra Raya Kav I Surabaya, dalam hal ini **Nanik Joeliawati Santoso dan Sutoto Yakobus** selaku Direktur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 September 2020 telah memberi kuasa kepada **Rina Irsni Wardodo, Pakomius Darnosata Hamon dan Marsela Tridarani**, yang bertindak atas nama PT. Ciputra Development, Tbk., Perusahaan Pengembang Property, berkedudukan hukum di Surabaya berkantor di Jl. Taman Perkantoran Citra Land Kav.1 Citra Land Utama, Kel. Made, Kec. Lakarsantri Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai – **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

JEKI MESSAKH, tempat/tanggal lahir Kupang/15 Juni 1969, jenis kelamin Laki-Laki, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat Bukit Telaga Golf Newton Hill TA 6/27 Citra Land, RT /RW: 001/004 Kel./Desa, Jeruk, Kecamatan, Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai – **TURUT TERBANDING semula PENGGUGAT I**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 6 Oktober 2020 Nomor 624/PDT/2020/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 13 Juli 2020 Nomor 696/Pdt.G/2019/PN Sby. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Juli 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Juli 2019 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat (1) dan Penggugat (2) telah membeli sebidang tanah seluas 171 m² (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang diatas berdiri satu unit bangunan rumah tinggal mewah berlantai 2 dengan luas bangunan 219 m² (dua ratus sembilan belas meter persegi) dengan pemegang hak atas nama dan bangunan rumah adalah Jeki Messakh tanah dan bangunan tersebut terletak di Bukit Telaga Golf (NEWTON HILL) TA 6 KAVLING 27 RT01 /04 Kel-Jeruk, Kec. Lakarsantri Kota Madya Surabaya Provisis Jawa Timur dengan batas-batas diterangkan sebagai berikut :
 1. Sebelah Utara berbatasan dengan jalan perumahan;
 2. Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Kavling Ta 6 No. 26 pemilik STEFANI GO AMELIA;
 3. Sebelah Timur berbatasan dengan kavling TA 28 pemilik GO DAVID HO
 4. Sebelah Selatan berbatasan dengan kavling TA 6 No. 20 Milik SUGIANTO Tanah seluas 171 M persegi dibeli oleh Penggugat (1) dan Penggugat (2) dengan harga Rp.1.265.000.000 (satu milyar dua ratus enam puluh lima juta rupiah) ;
2. Bahwa Benar Penggugat (1) dan Penggugat (2) telah membeli sebidang tanah seluas 171 m² ini dibeli oleh Tergugat (1) dan Tergugat (2) pada tanggal 03 Mei 2009 seharga Rp.1.265.000.000 (satu milyar dua ratus enam puluh lima

Halaman 3 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)



juta rupiah) yang dilakukan dengan menggunakan dan atau melalui sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR BCA) selaku kreditur dari tahun 2009 – 2017 dengan tenor waktu 8 tahun debitur wajib membayar BOOKING KAVLING Rp.10.000.000 dan debitur membayar Down Payment /tanda jadi Sebesar Rp.116.500.000 sehingga total uang masuk ke KBR bank BCA Rp.126.500.000, (seratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

3. Sehingga sisa pembayaran KPR BCA yang wajib dibayar oleh Penggugat (1) dan Penggugat (2) berjumlah Rp 1,138,500,000 akan dilunasi oleh pihak Penggugat (1) dan Penggugat (2) kepada pihak PT. Ciputra Surya Tbk. dengan pengembang proyek perumahan Citra Land selaku Tergugat (2) melalui pencairan kredit melalui KPR BCA selaku Tergugat (1). Setelah penandatanganan perjanjian kredit antara Penggugat (1) yang disetujui oleh Penggugat (2) dengan Tergugat (1) (bukti P4 terlampir);
4. Bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit antara Penggugat (1) dan Tergugat (1) pada tanggal 3 Agustus 2009 setelah Penggugat (1) membayar dengan cara mendebitan rekening no: 8620048411 atas nama Penggugat (1) Jeki Messakh sebesar Rp99,000,000 dan pada tanggal 28 Juli 2009. Pemindah bukuan pada rekening yang sama pada tanggal 3 Agustus 2009 sebesar Rp14,250,400 untuk pembayaran: biaya Admin, Provisi, APHT, Pembiayaan Notaris untuk PK (Perjanjian Kredit), Akta Kuasa Jual, cicilan pertama, dan lain-lain;
5. Bahwa benar debitur telah menyelesaikan pembayaran yang diwajibkan kepada debitur
 - Penggugat (1) dan Penggugat (2) diwajibkan membayar biaya pembuatan AJB sebesar Rp5,125,000,- dan membayar biaya BPHTB Rp55,500,000,- dibayarkan pada Tergugat (2) melalui kuitansi berlogo Citra Land sebesar Rp.60.625.000,- (enam puluh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
6. Bahwa setelah pencairan kredit berjalan, maka Tergugat II melaksanakan pelaksanaan pembangunan rumah di atas kavling TA 6 KAVLING 27 yang telah dibeli Penggugat (1) dan Penggugat (2) yang diselesaikan dengan baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sempurna dengan penyerahan serah terima rumah dan kunci Tertanggal 5 Mei 2010;

7. Bahwa sejak penyerahan rumah dan kunci oleh Tergugat (2), hubungan hukum antara Penggugat (1) dan Penggugat (2) telah selesai, kecuali Tergugat (2) mempunyai kewajiban pembuatan AJB dan sertifikat berdasarkan pembayaran yang telah dibayar lunas dengan harga tanah dan bangunan dan pembayaran pembuatan AJB dan BPHTB, dan perikatan terhapus sesuai Pasal 1381 KUH Perdata karena adanya pembayaran dari pihak Penggugat (1) dan Penggugat (2);
8. Bahwa dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat (1) dan Penggugat (1), ditentukan dengan Tenor 8 Rp 16,000,000 setiap bulan selama 1 tahun fixed dan Rp.17,000,000 setiap bulan pada tahun kedua dan selanjutnya;
9. Bahwa dengan perjalanan waktu Penggugat (1) dan Penggugat (2) mengalami kesulitan ekonomi dan keuangan (past Mayer) maka terjadi keterlambatan membayar angsuran/cicilan KPR BCA dari Penggugat (1) akan tetapi dengan niat dan itikad baik Penggugat (1) dan Penggugat (2) tetap membayar tunggakan sebesar Rp.35.000,000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pada tanggal 13 Agustus 2013. Walaupun dengan tersendat-sendat, Penggugat (1) dan Penggugat (2) tetap mempunyai niat baik untuk membayar angsuran /cicilan kredit KPR BCA kepada Tergugat (1);
10. Bahwa pada bulan April 2014 sekitar tanggal 14, Penggugat (1) dan Penggugat (2) didatangi oleh karyawan yang mengaku dari pihak Tergugat (2) menanyakan perihal tunggakan hutang Penggugat (1) dan Penggugat (2) terhadap Tergugat (2);
11. Bahwa atas kunjungan karyawan tersebut Penggugat tidak menerima karena tidak ada hubungan hukum dalam **perkara ini hutang** penggugat (1) kepada Tergugat (1) dengan Tergugat (2) atas protes dan penolakan tersebut, Tergugat (2) menyatakan bahwa Tergugat (2) hanya datang sebagai penghubung antara Tergugat (2) dan Penggugat (1) dan Penggugat (2). Atas hasil dialog tersebut di atas Penggugat (2) mewakili Penggugat (1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan akan membayar tunggakan cicilan kredit kepada Tergugat (1);

12. Bahwa pada tanggal 24 April 2014, Penggugat (1) dan Penggugat (2) mendatangi kantor tergugat (1) dan melakukan pembayaran tunggakan Rp.100,000,000 (seratus juta) + Rp.10,000,000 melalui rekening pendebitan Penggugat I dan Penggugat II berjanji akan membayar angsuran /cicilan kredit KPR BCA akan lancar kembali akan tetapi niat baik dari penggugat (1) dan Penggugat (2) itu ditolak oleh Tergugat (1) dan Tergugat (1) memerintahkan pelunasan atas seluruh sisa hutang, padahal masih dalam masa Tenor 4 tahun dari 8 tahun masa Tenor kredit berjalan;
13. Bahwa benar Penggugat (1) dan Penggugat (2) telah beritikad baik dengan memenuhi semua kewajibannya dengan membayar tunggakan pada tanggal 13 Agustus 2013 sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) melalui debit yang seharusnya pembayaran adalah Rp.34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) dengan tunggakan 2 bulan lamanya (bukti P12 terlampir);
14. Bahwa benar pada Tanggal 14 April 2014 Penggugat (1) dan Penggugat (2) dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab datang ke kantor pelayanan customer Bank BCA selaku Tergugat (1) untuk membayar tunggakan selama 7 bulan sebesar RP.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) melalui debit rekening Penggugat (1), kemudian Penggugat (1) dan Penggugat (2) berjanji kepada Tergugat (1) Bank BCA Tbk bahwa Penggugat (1) dan Penggugat (2) akan melakukan pembayaran dengan baik di masa yang akan datang, akan tetapi niat baik Penggugat (1) dan Penggugat (2) ditolak oleh Tergugat (1) dan Tergugat (1) dengan secara paksa memerintahkan Penggugat (1) dan Penggugat (2) untuk melunasi sisa hutangnya yang pada saat itu juga sedangkan sisa hutang KPR BCA Penggugat (1) dan Penggugat (2) belum dihitung jumlahnya oleh Tergugat (1) sehingga Penggugat (1) dan Penggugat (2) berkeberatan atas permintaan Tergugat (1) tersebut yang tidak rasional dikarenakan masa tenor kredit 8 tahun lamanya dan baru berjalan 4 tahun lamanya sehingga masa tenor masih 4 tahun lagi, oleh karena itu Tergugat (1) Bank BCA Cabang Surabaya telah melawan pasal 1320 Jo Pasal 1338 KUH

Halaman 6 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata/BW, yang mengatur tentang perikatan dan perjanjian (bukti P13 terlampir) sehingga patut diduga Tergugat (1) Bank BCA Cabang Surabaya telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi terhadap Penggugat (1) dan Penggugat (2);

15. Bahwa Tergugat (1) dan Tergugat (2) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (1) dan Penggugat (2) dengan cara sebagai berikut :

a. Bahwa pada tanggal 14 April 2014 Penggugat (1) dan Penggugat (2) didatangi oleh 2 orang yang mengaku sebagai karyawan PT. Ciputra Surya Tbk. selaku Tergugat (2) dengan menanyakan perihal tunggakan kredit KPR BCA Penggugat (1) dan Penggugat (2) memberi jawaban kepada 2 orang yang mengaku sebagai karyawan PT. Ciputra Surya Tbk. apa hubungan korelasinya atau hubungan hukumnya saudara menanyakan perihal tunggakan Penggugat (1) dan Penggugat (2) kepada Bank BCA Cabang Surabaya selaku Tergugat (1) kreditur pemberi KPR terhadap Penggugat (1) dan Penggugat (2);

16. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat (1) dan Penggugat (2) dan tanpa pemberitahuan lebih dahulu kepada Penggugat (1) dan Penggugat (2) telah terjadi pelunasan hutang oleh Tergugat (2) kepada Tergugat (1) dengan cara “buy back dengan skema subrogasi”, yang dituangkan dalam bentuk “perjanjian otentik” tertanggal 14 Mei 2014 di hadapan Notaris Jatilelono No. 77 yang dalam perjanjian tersebut hanya ditandatangani oleh Tergugat (1) dan Tergugat (2) tanpa persetujuan dan ditandatangani oleh Penggugat (1) dan tanpa diikuti oleh notasi hutang baru yang harus ada dan dibuat oleh Penggugat (1) dengan persetujuan Penggugat (2) selaku isteri dari Penggugat (1);

17. Perbuatan diatas melanggar azas hukum KUH Perdata Pasal 1384 yang menyatakan “agar suatu pembayaran untuk melunasi suatu utang berlaku sah, orang yang melakukannya haruslah pemilik mutlak barang yang dibayarkan dan pula berkuasa untuk memindahtangankan barang itu”



Berdasarkan atas Pasal 1384 KUH perdata /BW Tersebut di atas, bahwa Tergugat (2) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Undang-undang KUH Perdata yang menyatakan bahwa pembayaran pelunasan hutang dinyatakan sah apabila orang yang melakukan pembayaran haruslah pemilik mutlak dari bangunan rumah dan kavling yang dijaminakan oleh Tergugat (2) bukan pemilik dan tidak terkait dalam perjanjian kredit dan tidak termasuk dalam para pihak dalam perjanjian melakukan pembayaran dan mempunyai niatan mengambil alih lahan tanah dan bangunan milik Penggugat (1) dan Penggugat (2) dan juga untuk kepentingan keuntungan sendiri adalah tindakan yang dapat dipidana sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUH Pidana;

18. Bahwa dalam perjanjian subrogasi “yang dibuat di hadapan Notaris Jatilelono” tertanggal 14 Mei 2014 yang menjadi **pembayar** adalah saudara “Sutoto Yakobus” dan tercantum pada sebuah perseroan terbatas yang tidak disebut secara jelas kapasitasnya. Akan tetapi subrogasi ini diklaim dan dinyatakan oleh Tergugat (1) sebagai pembayaran, padahal Tergugat (2) PT Ciputra Surya Tbk. merupakan proyek pengembang perumahan Citra Land – Surabaya dan bukanlah karyawan atau **oknum** bernama “**Sutoto Yakobus**” tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga segala tindakan Bapak Sutoto Yakobus adalah ilegal dan telah melakukan rekayasa di hadapan Notaris Jatilelono.

Hal ini menurut Prof. Mr. J. van Lean:

“Tujuan hukum adalah untuk menjaga kepentingan manusia supaya kepentingannya itu tidak dapat diganggu, lebih jelasnya, tujuan itu bertugas untuk menjamin kepastian hukum di dalam sebuah masyarakat juga menjaga dan mencegah agar setiap orang dalam suatu masyarakat tidak menjadi hakim sendiri.”

19. Bahwa karena perbuatan Tergugat (1) dan Tergugat (2) merupakan suatu kesalahan dan kesalahan tersebut dilakukan dengan melawan hukum yang merugikan Penggugat (1) dan Penggugat (2) karena hak kepemilikannya atas



tanah seluas 171 m² yang di atasnya telah berdiri satu unit bangunan rumah 2 lantai mewah telah diganggu oleh Tergugat (1) dan Tergugat (2) perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 Jo Pasal 1366 KUH Perdata/BW telah terpenuhi oleh karena itu Penggugat (1) dan Penggugat (2) telah dirugikan sebesar Rp.1.469.870.400,- (satu milyar empat ratus enam puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh empat ratus rupiah) perbuatan tersebut dilakukan Tergugat (1) dan Tergugat (2) sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (1) dan Tergugat (2) telah terpenuhi sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan oleh Tergugat (1) dan Tergugat (2)
2. Perbuatan tersebut melawan hukum sesuai hukum materiil dan imateriil
3. Adanya kesalahan pelaku yaitu Tergugat (1) dan Tergugat (2)
4. Adanya kerugian yang dialami Penggugat (1) dan Penggugat (2)
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian Penggugat (1) dan Penggugat (2)

Oleh karenanya sesuai pasal 1365 Jo pasal 1366 KUH Perdata/BW sudah sepantasnya Penggugat (1) dan Penggugat (2) menuntut ganti kerugian kepada Tergugat (1) dan Tergugat (2) ;

20. Pengakuan yang bersifat palsu oleh Tergugat (2) atas pembayaran yang dilakukan oleh Sutoto Yakobus, telah memenuhi unsur-unsur dalam KUH Pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dalam Bab XXV tentang perbuatan curang (Bedrog) seperti berikut ini:

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapus piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun.”

21. Bahwa berdasarkan alasan Tergugat (1) dan Tergugat (2) telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemindahan hak hutang Penggugat (1) dari Tergugat (1) kepada Tergugat (2) karena tidak adanya "APHT" merupakan tindakan pidana tipu muslihat karena Penggugat (1) pada awal pembayaran pembiayaan yang didebet dari rekening Penggugat (1) sebelum penandatanganan perjanjian kredit. Salah satunya adalah untuk **pembayaran APHT**. Hal tersebut melanggar pasal 1328 KUH Perdata/BW ;

22. Bahwa dengan tidak diakuinya Tergugat (1) tentang APHT maka pada hak hutang Penggugat (1), obyek jaminan tidak terikat dalam hak tanggungan (APHT), maka hak tanggungan tersebut tidak pernah lahir, dan Tergugat (1) sebagai kreditur tidak bertindak sebagai kreditur yang didahulukan (kreditur separatis) untuk mendapatkan pelunasan hutang debitur, sebaliknya pada hutang debitur yang ada pada jaminan diletakkan APHT, dan APHT tersebut didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka apabila "pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang" sesuai ketentuan **Pasal 21 UU Hak Tanggungan** ;

Jelas dalam Pasal ini, Tergugat (1) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelanggaran hak yang tidak ada padanya untuk memindahkan hak jaminan yang tetap berada pada Penggugat (1) karena tidak diberikan pemberian hak atas tanggungan (APHT), yang dilakukan bersamaan pengalihan hak hutang tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat (1). Perbuatan dan Tindakan tersebut patut diduga dan sudah dapat dipastikan bahwa Tergugat (1) dan Tergugat (2) telah melakukan rekayasa dengan janji-janji dan tipu muslihat terhadap Penggugat (1) dan Penggugat (2) sehingga unsur-unsur dalam pasal 378 KUH Pidana telah terpenuhi:

- a. Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUH pidana tentang bedrog atau penipuan dan curang.
- b. Melawan/melanggar Pasal 1320 jo 1338 dan atau melanggar Pasal 1365 KUH Perdata yang menimbulkan kerugian Penggugat (1) dan Penggugat (2)



Bahwa mengenai penyelesaian pembayaran sisa hutang, baik kreditur konkuren maupun kreditur separator (kreditur yang memiliki jaminan/kreditur yang didahulukan), keduanya harus mengajukan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan, sebagaimana diatur dalam Pasal tersebut di atas ;

- Jelas bahwa pelunasan hutang seorang debitur tidak serta-merta dimintakan ataupun dialihkan oleh tergugat selalu kreditur kepada pihak lain sekalipun ada padanya jaminan terikat APHT. Apalagi tanpa pengikatan APHT ini merupakan tindakan perbuatan melawan hukum yang dapat berakibat tindakan pidana. Jelas pula dalam Undang-undang No. 37 tahun 2004 tentang hak tanggungan pada Pasal 27. Untuk pelunasan hutang, Tergugat (1) haruslah melakukan tuntutan **terlebih dahulu** untuk pemenuhan perikatan (APHT) pada obyek jaminan tersebut ;

23. Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (1) dan Tergugat (2) di dalam pengalihan hutang dengan cara **subrogasi** tetapi penerapannya bertentangan dengan Pasal 1413, yang mana dialihkan pengalihan hutang dengan dan berkedudukan sebagai **kreditur baru** (Notasi **Subyektif** Aktif) di mana memakai perjanjian subrogasi tetapi hasil penerapannya merupakan perbuatan di dalam notasi serta tanpa diikuti dengan perjanjian perikatan hutang/kredit yang baru atau disebut tanpa diikat oleh notasi hutang baru, perbuatan perikatan **perjanjian Subrogasi** yang unsur-unsurnya hanya **pengalihan hutang** kepada Tergugat (2) sebagai kreditur baru tetapi juga disertai oleh "Pengalihan Obyek Jaminan" yang menurut Tergugat (1) tidak pula diikat dalam APHT, yang menimbulkan Tergugat (1) mengklaim bahwa obyek jaminan tersebut telah menjadi miliknya yang sah tanpa disertai jual beli dengan Penggugat (1) dan Penggugat (2) kepada Tergugat (2) ;

Pengalihan obyek jaminan yang ada pada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat (1) sebagai pemegang kepemilikan yang sah dari perjanjian jual beli dengan Tergugat (2) adalah tindakan melawan hukum, yang sangat menimbulkan kerugian pada Penggugat (1) dan Penggugat (2) yang mana hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tanah dan bangunan di Bukit Telaga Golf (Newton Hill) TA6 No. 27 RT01/RW04 Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya dirampas dengan cara-cara melawan hukum tentang **Hak kepemilikan** dalam UU PA Nomor **5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**.

- **Pasal 25 UU PA No 5 tahun 1960** Jo PP RI No. 24 tahun 1994,

Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Jelas bahwa hak milik yang tidak diletakkan hak tanggannya sebagai obyek jaminan, tidak dapat dialihkan kepada pihak maanpun oleh Tergugat I yang tidak memegang kuasa atas **hak tangannya**.

- **Pasal 26 UU PA No 5 tahun 1960**

Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dalam peraturan pemerintah PP RI No. 24 tahun 1994. Sehingga adalah sebuah tindakan criminal dan Undang-undang yang menimbulkan kerugian atas hilangnya hak kepemilikan Penggugat I dan Penggugat II di mana kerugian yang timbul dengan nilai nominal seharga rumah yang berkisar 3,5 milyar pada tahun 2014 sejak terjadinya subrogasi ditambah pembayaran atas pembiayaan yang dikeluarkan oleh Penggugat I dan Penggugat II yang timbul dari:

1. Proses jual beli dengan perjanjian kredit dengan Tergugat II
2. Proses pengikatan perjanjian kredit dengan Tergugat I.

24. Bahwa Kerugian-kerugian tersebut dihitung sejak timbulnya subrogasi tanggal 14 Mei 2014 yang dialihkan, sampai masuknya gugatan ini tanggal 15 Juli 2019 berdasarkan taksiran harga tanah dan bangunan rumah 2 lantai mewah ditaksir seharga Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah).

Setelah Jumlah kerugian di atas ditambah dengan bunga bank pada saat itu 10/100 setiap tahunnya yang dihitung selama 5 tahun, 15 Mei 2014 s.d 15 Juli 2019 ;

25. Bahwa oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (1) dan Tergugat (2) didasarkan bukti-bukti yang cukup dan otentik

Halaman 12 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh para tergugat sehingga putusan Pengadilan Negeri Surabaya ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding dan kasasi dari pihak para tergugat ;

26. Bahwa dalam kenyataannya dalam perkara aquo para Tergugat Telah Terbukti secara sah dan menyakinkan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (oerchmatige daad) yang sangat merugikan para Penggugat dengan ini para Penggugat memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dan Ketua majelis hakim pemeriksa perkara kiranya dapat berkenan memanggil para pihak yang berperkara untuk diperiksa, didengar dan diadili yang selanjutnya Majelis Hakim dapat berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusannya yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat I dan Penggugat II;
3. Menyatakan bahwa perjanjian subrogasi No. 77 tanggal 14 Mei 2014 antara KPR BCA/kredit konsumen Surabaya dengan Ir. Sutoto Yakobus adalah batal demi hukum dan dinyatakan tidak sah;
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 171 m² yang di atasnya berdiri 1 unit bangunan rumah mewah dua lantai dengan luas bangunan 219 m² di Bukit Telaga Golf (Newton Hill) Citra Land TA6 Kav. 27 RT 001/RW 004 Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya dengan batas-batas diterangkan sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara: berbatasan dengan jalan Perumahan
 - b. Sebelah Barat: berbatasan dengan Rumah Kavling TA6 No. 26, milik Stefani Go Amalia
 - c. Sebelah Timur: berbatasan dengan Rumah Kavling TA6 No. 28, milik Go David Ho ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Sebelah Selatan: berbatasan dengan Rumah Kavling TA6 No. 20, milik Sugianto dan No. 2 milik Ferdinandus I. A ;
- e. Tanah dan bangunan rumah diperkirakan seharga Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus ribu rupiah) adalah pemilik yang sah dari Penggugat I, Jeki Messakh lahir 15 Juni 1969 dikembalikan hak kepemilikannya kepada Penggugat I dan Penggugat II sebab rumah tersebut termasuk harta bersama ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp 4.500.000.000 + uang masuk dari penggugat berjumlah Rp.445.375.400 menjadi 4.945.375.400 (empat milyar sembilan ratus empat puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
- | | |
|--|------------------|
| a. Booking Kavling | Rp. 10.000.000,- |
| b. Downpayment | Rp.116.500.000,- |
| c. Debet tanggal 28 Juli 2009 | Rp. 99.000.000,- |
| d. Pemindahan pembukuan | Rp. 14.250.400,- |
| e. Biaya AJB Akte Jual Beli | Rp. 5.125.000,- |
| f. Biaya BPHTB | Rp. 55.500.000,- |
| g. Bayar Tunggakan tgl 13 Agustus 2013 | Rp. 35.000.000,- |
| h. Biaya bayar Tunggakan tgl 24 April 2014 | Rp.110.000.000,- |
| Total | Rp.445.375.400,- |
- Pembiayaan yang dikeluarkan Penggugat I dan Penggugat II dengan Total Rp.445.375.400,- (empat ratus empat puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian inmateriil kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp.1,000,000,000 (satu milyar rupiah) dengan rincian biaya, waktu, tenaga, pikiran selama dalam
- pengurusan perkara sejak 2014 sampai perkara Juli 2019 diselesaikan dengan jumlah sebesar Rp.500,000,000. (lima ratus juta rupiah)

Halaman 14 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya akibat timbulnya sengketa menyebabkan penggugat mengalami stress, depresi, gangguan kesehatan, jumlah kerugian sebesar Rp.500,000,000. (lima ratus juta rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp1,000,000 setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai, tidak menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in craht van gewes des*);
8. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Jaminan keperdataan Penggugat I sebagai pemilik yang sah, yang di atasnya tidak diletakkan APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan) dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat I dan disetujui Penggugat II sebagai istri dari penggugat I;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk, taat dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya atas perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk perkara ini;

SUBSIDAIR:

- Apabila yang mulia, Ketua dan Majelis hakim pemeriksa perkara berpendapat lain, Penggugat I dan Penggugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*) ;
- Demikian gugatan perbuatan melawan hukum ini dibuat dan diajukan dengan harapan semoga ketua dan majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menerima, mengabulkan gugatan dari para penggugat ini.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya tertanggal 20 November 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. **Perkara No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY. pada Pengadilan Negeri Surabaya 9** (diajukan oleh TERGUGAT II selaku Penggugat), yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2202 K/Pdt/2017 tanggal 9 Oktober 2017*jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 298/Pdt/2016/PT.Sby. tanggal 13 Juli 2016*jo.* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 13 Agustus 2015;

Halaman 15 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Perkara No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY. pada Pengadilan Negeri Surabaya (diajukan oleh PENGGUGAT I selaku Penggugat), yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY. tanggal 20 Desember 2017;

C. Perkara No. 1184/PDT.Bth/2018/PN.SBY. pada Pengadilan Negeri Surabaya (diajukan oleh PENGGUGAT I selaku Penggugat), yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1184/PDT.Bth/2018/PN.SBY. tanggal 11 September 2019;

D. Perkara No. 1155/Pdt.G/2018/PN Sby. pada Pengadilan Negeri Surabaya (diajukan oleh PENGGUGAT I selaku Penggugat), yang telah diputus pada tanggal 20 Agustus 2019 dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan pada tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Surabaya atas permohonan dari JEKI MESSAKH selaku Penggugat/Pembanding, yang dalam perkara ini selaku PENGGUGAT I;

Dalam perkara No. 1155/Pdt.G/2018/PN Sby. yang diajukan oleh Sdr. JEKI MESSAKH, Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 20 Agustus 2019 memutuskan bahwa **gugatan *Nebis In Idem*** karena terdapat persamaan pada pokoknya tentang para pihak (subyek) maupun objek sengketa serta pokok permasalahan dengan perkara No. 243/Pdt.G/2017/PN Sby serta No.987/Pdt.G/2014/PNSby;

Demikian hal ini kami sampaikan, semoga dapat menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam memberikan keputusannya agar tidak bertentangan dengan perkara-perkara lain yang telah diputus maupun yang sedang diperiksa sebagaimana diuraikan di atas ;

Bahwa selanjutnya terhadap gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo* akan TERGUGAT I tanggapai baik DALAM EKSEPSI maupun DALAM POKOK

PERKARA, dengan sebelumnya menyampaikan PENDAHULUAN yang menguraikan hal-hal yang menjadi latar belakang hubungan hukum dan timbulnya permasalahan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I serta TERGUGAT II, sebagai berikut :

Halaman 16 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



PENDAHULUAN

1. HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT II

1.1. Bahwa TERGUGAT I selaku bank dan TERGUGAT II selaku perusahaan pengembangan properti/*developer* telah sepakat untuk mengadakan kerja sama dalam rangka pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pembeli rumah di Perumahan Citra Land Surabaya yang akan dibangun oleh TERGUGAT II, sebagaimana tertuang dalam :

- a. Perjanjian Kerjasama No. 19 tanggal 17 Mei 2004 yang dibuat di hadapan Evy Retno Budiarty, SH., Notaris di Surabaya, yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan perubahan Kedua Perjanjian Kerjasama yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 16 Desember 2013 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kerjasama**");
- b. Perjanjian Pemberian Jaminan dan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 07 Desember 2007 yang dibuat di hadapan EVY RETNO BUDIARTY, SH., Notaris di Surabaya;

1.2. Bahwa mengingat rumah tersebut masih dalam proses pembangunan dan sertipikat induk masih dalam proses pemecahan, maka telah disepakati bahwa selama rumah yang dibeli oleh pihak ketiga/penerima fasilitas KPR tersebut belum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan dibebani dengan hak tanggungan, maka TERGUGAT II akan bertanggung jawab dan memberikan jaminan kepada TERGUGAT I, sebagaimana diatur dalam **Pasal 6 Perjanjian Kerjasama**, yaitu antara lain :

Pasal 6 ayat (1): *Pihak Pertama (dalam hal ini TERGUGAT II) dengan ini menyatakan bahwa Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua (dalam hal ini TERGUGAT I) atas setiap kerugian yang diderita oleh Pihak Kedua atas*

pemberian Fasilitas KPR kepada Debitur, kerugian mana mencakup seluruh utang pokok, bunga, denda, dan biaya lain berdasarkan Perjanjian Kredit ("Utang") yang tidak dibayar kembali oleh Debitur kepada Pihak Kedua sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit.

Halaman 17 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Pasal 6 ayat (2): Atas penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 di atas berlaku ketentuan sebagai berikut :

- a. **jika Debitur tidak membayar kepada Pihak Kedua**(dalam hal ini TERGUGAT I) angsuran Fasilitas KPR selama 3 (tiga) kali berturut-turut dan Pihak Kedua telah mengirimkan surat peringatan yang ketiga kalinya kepada Debitur, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua telah menginformasikan kepada Pihak Pertama mengenai kelalaian Debitur setelah Debitur lalai membayar angsurannya selama 2 (dua) kali berturut-turut, maka Pihak Kedua akan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Pertama dan **Pihak Pertama**(dalam hal ini TERGUGAT II)**wajib membayar lunas seluruh Utang Debitur yang lalai tersebut kepada Pihak Kedua secara seketika dan sekaligus lunas selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Pihak Pertama menerima surat pemberitahuan/tagihan dari Pihak Kedua** atau pada tanggal yang ditentukan dalam surat pemberitahuan/tagihan yang disampaikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, tanggal mana yang terjadi lebih dahulu.
- b. ... dst

1.3. Berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut di atas maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah membuat kesepakatan di mana dalam hal Pembeli/Debitur yang menerima fasilitas kredit KPR dari TERGUGAT I melakukan wanprestasi (gagal bayar angsuran kredit) maka TERGUGAT I berhak untuk mengalihkan piutang/hak tagih yang TERGUGAT I miliki



atas Debitur kepada TERGUGAT II, dengan pembayaran oleh TERGUGAT II sebesar hutang Pembeli/Debitur kepada TERGUGAT I.

2. HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT I DENGAN PARA PENGGUGAT

2.1. Bahwa PENGGUGAT I adalah salah satu pembeli rumah yang dibangun oleh TERGUGAT II, dimana untuk pembelian rumah tersebut PENGGUGAT I telah menerima fasilitas **Kredit Pemilikan Rumah ("KPR")** dari TERGUGAT I (Kantor Kredit Konsumer Surabaya) sebesar Rp 1.138.500.000 (satu milyar seratus tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayar secara angsuran untuk jangka waktu 96 bulan, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 04 tanggal 03 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan J. Andy Hartanto, SH., Notaris di Surabaya (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I selaku Debitur dan PENGGUGAT II selaku istri PENGGUGAT I.

Dengan demikian kedudukan PARA PENGGUGAT adalah sebagai debitur dari TERGUGAT I.

2.2. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit KPR tersebut, PENGGUGAT I selaku Debitor dengan persetujuan PENGGUGAT II selaku istri telah menyerahkan jaminan berupa tanah bangunan yang dibelinya dari TERGUGAT II (Pasal 6 Perjanjian Kredit), yaitu :

Sebidang tanah seluas + 171 m² (kurang lebih seratus tujuh puluh satu meter persegi), berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas + 219 m² (kurang lebih dua ratus sembilan belas meter persegi), type Newton, setempat dikenal sebagai Bukit Telaga Golf Blok TA 06 Nomor 27 Surabaya;

yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Pengelolaan Nomor 01, seluas 422.615 m² (empat ratus dua puluh dua ribu enam ratus lima belas meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Jeruk, lebih lanjut diuraikan dalam gambar situasi tanggal 16-06-1997 Nomor 6842/1997 Sertipikat (Buku Tanah) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya

Halaman 19 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya tertanggal 26-08-1997, tertulis atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) berkedudukan di Jakarta, dan menjadi milik Jeki Messakh berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 067/0082/TA6/BTG/VII/09, tanggal 30-06-2009 (selanjutnya disebut “Objek Sengketa”);

- 2.3. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit, PENGGUGAT I dengan persetujuan PENGGUGAT II selaku istri juga menandatangani **Akta Pengoperan Hak Dan Kuasa Menjual No. 5 tanggal 3 Agustus 2009 di hadapan J. Andy Hartanto, SH., Notaris di Surabaya**, yang pada intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT I selaku pemberi jaminan menyerahkan Objek Sengketa sebagai jaminan utang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I dan oleh karenanya maka PENGGUGAT I mengoperkan dan menyerahkan segala hak yang dipunyai dan/atau dapat dilakukannya atas tanah Objek Jaminan kepada TERGUGAT I selaku kreditur ;
3. Bahwa fakta berikutnya adalah fasilitas kredit yang diterima oleh PENGGUGAT I dari TERGUGAT I mengalami kemacetan pembayaran, di mana PENGGUGAT I selaku debitur tidak melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, sehingga TERGUGAT I beberapa kali memberikan teguran/peringatan kepada PENGGUGAT I melalui surat-surat sebagai berikut :
- Surat No. 7061/KKKS/2011 tanggal 05 September 2011 ;
 - Surat No. 7852/KKKS/2011 tanggal 03 Oktober 2011;

 - Surat No. 9669/KKKS/2011 tanggal 29 November 2011 ;
 - Surat No. 10246/KKKS/2012 tanggal 05 November 2012 perihal Somasi II
 - Surat No. 0455/KKKS/2013 tanggal 14 Januari 2013 perihal Somasi Terakhir
4. Bahwa namun demikian meskipun telah disampaikan surat peringatan dan somasi sebanyak 5 (lima) kali tersebut di atas, faktanya tetap tidak ada

Halaman 20 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)



tanggapan atau pemenuhan kewajiban dari PENGGUGAT I, sehingga sudah jelas bahwa PENGGUGAT I tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya tersebut dan terbukti bahwa PENGGUGATI telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) sesuai ketentuan dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit**, yang menyatakan :

Pasal 10.1 Perjanjian Kredit :

*Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh **Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus**, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :*

- a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b. dst.

Pasal 10.2 Perjanjian Kredit :

“Apabila Debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan Debitor lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.” ;

Pasal 10.3 Perjanjian Kredit :

“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 10.2. Perjanjian Kredit maka BCA berhak untuk melaksanakan hak – haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak – haknya terhadap Debitor dan /atau harta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kekayaannya termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak – hak
BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan”*

5. Bahwa mengingat PENGGUGAT I tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran KPR kepada TERGUGAT I walaupun telah diberikan surat teguran/peringatan sebanyak 5 (lima) kali, maka berdasarkan Perjanjian Kerjasama yang disebutkan dalam angka 1.1.sampai dengan angka 1.3. di atas, **TERGUGAT II telah melunasi seluruh hutang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I dengan dibuat Perjanjian Subrogasi Nomor 77 tanggal 14 Mei 2014**, yang intinya bahwa:

5.1. Sesuai Perjanjian Kerjasama antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, maka TERGUGAT II menggantikan kedudukan TERGUGAT I (*disubrogair*) selaku Kreditor dengan segala hak-hak, kewenangan, kewajiban, tuntutan-tuntutan, tagihan-tagihan dan jaminan-jaminan (Objek Sengketa) yang TERGUGAT I miliki terhadap PENGGUGAT I tanpa kecuali; dan TERGUGAT I akan menyerahkan jaminan (Objek Sengketa) kepada TERGUGAT II/PEMBAYAR.

5.2. Bahwa TERGUGAT II membayar kepada TERGUGAT I sebesar Rp.1.151.388.797,08 (satu milyar seratus lima puluh satu juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh tujuh koma nol delapan rupiah) sebagai pelunasan utang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit, nilai tersebut adalah nilai setelah ada pengurangan denda sebesar 100 % (seratus persen) dengan rincian sebagai berikut:

Sisa Hutang Pokok : Rp.898.539.598,07

Bunga : Rp.252.849.199,01

Denda : Rp. 0,00

Pembayaran tersebut dilakukan dengan cara TERGUGAT II memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk mendebet rekening TERGUGAT II yang ada pada TERGUGAT I dengan nomor *account* 087 093 8888 sebagaimana diuraikan dalam surat pernyataan dan kuasa yang dibuat di

Halaman 22 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

bawah tangan bermaterai cukup tanggal 10 Maret 2014, yang aslinya sudah diperlihatkan di hadapan notaris.

5.3. Bahwa dengan pembayaran tersebut TERGUGAT I setuju utang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I telah lunas dan TERGUGAT I sudah tidak mempunyai tagihan kepada PARA PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit, sehingga dengan alasan apapun TERGUGAT I tidak akan menagih lagi baik kepada TERGUGAT II maupun kepada PENGGUGAT;

5.4. Bahwa TERGUGAT I dengan TERGUGAT II sepakat dan setuju bahwa Akta Perjanjian Subrogasi berlaku pula sebagai bukti penerimaan/kwitansi yang sah atas pembayaran uang sejumlah utang dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I.

6. Bahwa tindakan pengalihan piutang (subrogasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut merupakan tindakan yang sah secara hukum dan dapat dilakukan, atas dasar:

a. Ketentuan **Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**, yang menyebutkan :

“Subrogasi atau penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.”

b. Selain diatur dalam undang-undang, mengenai hak mengalihkan piutang (subrogasi) juga ditegaskan dalam **Pasal 15.1. Perjanjian Kredit** yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT, yang menyebutkan bahwa :

“BCA berhak, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitor, memindahkan atau mengalihkan dengan cara apapun sebagian atau

seluruh hak dan atau kewajiban BCA dalam memberikan Fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit kepada lembaga keuangan, bank atau kreditor lainnya yang pelaksanaannya cukup dengan memberitahukan secara tertulis kepada Debitor.

Untuk keperluan tersebut, Debitor sekarang untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada BCA untuk memberikan semua data atau

Halaman 23 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

keterangan yang diperlukan kepada lembaga keuangan, BCA atau kreditor lainnya.”

7. Bahwa **keabsahan Perjanjian Subrogasi** Nomor 77 tanggal 14 Mei 2014 yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, selain didasarkan pada ketentuan sebagaimana diuraikan dalam angka 6 di atas juga telah dinyatakan secara tegas dalam angka 5 (lima) amar **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 13 Agustus 2015** yang memutuskan **“Menyatakan Akta Subrogasi Nomor: 07 tertanggal, 14 Mei 2014 adalah sah menurut hukum;”**.

Adapun pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini adalah PT. CIPUTRA SURYA, Tbk. selaku Penggugat (dalam perkara *a quo* selaku TERGUGAT II) melawan Sdr. JEKI MESSAKH selaku Tergugat (dalam perkara *a quo* selaku PENGGUGAT I), dan PT BANK CENTRAL ASIA Tbk. selaku Turut Tergugat (dalam perkara *a quo* selaku TERGUGAT I)

Selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 13 Agustus 2015 **telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 298/Pdt/2016/PT.Sby. tanggal 13 Juli 2016**, dan atas putusan banding ini Sdr. Jeki Messakh selaku Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan kasasi dan atas permohonan kasasi tersebut Mahkamah Agung melalui **Putusan Mahkamah Agung RI No. 2202 K/Pdt/2017 tanggal 9 Oktober 2017** menyatakan **“Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi JEKI MESSAKH tersebut;”**

8. Bahwa dengan dilunasinya utang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I oleh TERGUGAT II (pembayar) berdasarkan Perjanjian Subrogasi Nomor 77

tanggal 14 Mei 2014 yang telah diputuskan sah tersebut, maka TERGUGAT I selaku bank sudah tidak memiliki hubungan hukum apapun lagi dengan PENGGUGAT ataupun dengan tanah jaminan (Objek Sengketa) karena kedudukan TERGUGAT I selaku kreditor dan penerima jaminan dari PENGGUGAT telah digantikan oleh TERGUGAT II selaku kreditor baru/pembayar.

Halaman 24 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya TERGUGAT I akan menanggapi gugatan PARA PENGGUGAT dengan menyampaikan eksepsi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

9. EKSEPSI GUGATAN *NEBIS IN IDEM*

Bahwa gugatan *aquo* sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak diterima karena memenuhi unsur-unsur *NEBIS IN IDEM* akibat adanya kesamaan permasalahan yang diperkarakan baik pihak yang berperkara, objek yang disengketakan, dan dasar/alasan gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT dengan 3 (dua) perkara lain yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap dan 1 (satu) perkara yang saat ini masih dalam tahap pemeriksaan banding, sebagaimana yang telah diuraikan di atas, yaitu :

- **Perkara No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY.** pada Pengadilan Negeri Surabaya, yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2202 K/Pdt/2017 tanggal 9 Oktober 2017jo. Putusan PT Surabaya No. 298/Pdt/2016/PT.Sby. tanggal 13 Juli 2016jo. Putusan PN Surabaya No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 13 Agustus 2015, serta
- **Perkara No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY.** pada Pengadilan Negeri Surabaya yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.243/PDT.G/2017/PN.SBY. tanggal 20 Desember 2017.
- **Perkara No. 1184/PDT.Bth/2018/PN.SBY.** pada Pengadilan Negeri Surabaya yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1184/PDT.Bth/2018/PN.SBY. tanggal 11 September 2019;

- **Perkara No. 1155/Pdt.G/2018/PN Sby.** pada Pengadilan Negeri Surabaya, yang telah diputus pada tanggal 20 Agustus 2019 dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan pada tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Surabaya atas permohonan dari PENGGUGAT I yang dalam perkara ini selaku Penggugat/Pembanding;

Halaman 25 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perkara No. 1155/Pdt.G/2018/PN Sby. yang diajukan oleh Sdr. Jeki Messakh/PENGGUGAT I selaku Penggugat, Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 20 Agustus 2019 memutuskan bahwa **gugatan *Nebis In Idem*** karena terdapat persamaan pada pokoknya tentang para pihak (subyek) maupun objek sengketa serta pokok permasalahan dengan perkara No.243/Pdt.G/2017/PN Surabaya serta No.987/Pdt.G/2014/PNSby; Bahwa antara perkara *aquo* dengan 4 (empat) perkara lainnya, yaitu perkara No.987/PDT.G/2014/PN.SBY., perkara No.243/PDT.G/2017/PN.SBY, perkara No. 1184/PDT.Bth/2018/PN.SBY. dan perkara No.1155/Pdt.G/2018/PN Sby., terdapat unsur kesamaan sebagai berikut :

a. Subyek (para pihak) yang sama.

Bahwa di dalam keempat perkara tersebut para pihaknya adalah sama, yaitu antara PT BANK CENTRAL ASIA TBK., PT CIPUTRA SURYA dan Sdr. JEKI MESSAKH. Perbedaannya adalah hanya kedudukan pihak sebagai penggugat dan tergugat yang dibolak-balik saja.

Dalam **perkara No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY.**, PT Ciputra Surya berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan Sdr. Jeki Messakh selaku Tergugat dan PT Bank Central Asia Tbk. selaku Turut Tergugat.

Dalam perkara ini Sdr. Jeki Messakh/PENGGUGAT I selain berkedudukan selaku Tergugat juga telah mengajukan gugatan balik/rekonvensi yang artinya juga berkedudukan selaku Penggugat sedangkan PT Bank Central Asia Tbk dan PT Ciputra Surya

berkedudukan selaku tergugat rekonvensi ;

Sedangkan dalam **perkara No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY.**, Sdr. Jeki Messakh selaku Penggugat, dan PT Bank Central Asia Tbk. menjadi Tergugat I dan PT Ciputra Surya menjadi Tergugat II, serta ditambahkan 1 (satu) pihak yaitu Notaris Jati Lelono, S.H. sebagai Turut Tergugat ;

Dalam **perkara No. 1184/PDT.Bth/2018/PN.SBY.** tentang gugatan perlawanan eksekusi Ir. Suhartati Messakh Patty (dalam perkara *a quo*

Halaman 26 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku TERGUGAT II) sebagai pelawan selaku dari istri Sdr. Jeki Messakh dan PT Ciputra Surya sebagai terlawan dan PT Bank Central Asia Tbk turut terlawan.

Dalam perkara No. 1155/Pdt.G/2018/PN Sby. Sdr. Jeki Messakh selaku Penggugat, dan PT Bank Central Asia Tbk. menjadi Tergugat I dan PT Ciputra Surya menjadi Tergugat II.

Selanjutnya dalam perkara aquo, Sdr. Jeki Messakh kembali berkedudukan sebagai Penggugat I dan menggugat PT Bank Central Asia Tbk. sebagai Tergugat I dan PT Ciputra Surya sebagai Tergugat II, serta ditambahkan 1 (satu) pihak yaitu Ir. Suhartati Messakh Patty (istri Sdr. Jeki Messakh) selaku Penggugat II.

b. Objek Sengketa yang sama.

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY., perkara No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY., dan perkara No. 1155/Pdt.G/2018/PN Sby., yaitu perjanjian subrogasi yang mengalihkan hak menguasai objek jaminan berupa:

sebidang tanah dan bangunan di Bukit Telaga Golf Newton Hill Citra Land TA 6 Kav No. 27, RT 001 RW 004, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsatri, Kota Surabaya dengan batas-batas :

Sebelah utara : Jalan;

Sebelah barat : Rumah Kav TA 6 No. 26, milik Stefani Go Amalia ;

Sebelah timur : Rumah Kav TA 6 No. 28, milik Go David Ho;

Sebelah selatan : Rumah Kav TA 6 No. 20, milik Soegianto dan No. 21, milik Ferdinandus I. A.;

c. Alasan/dasar gugatan yang sama.

Bahwa dalam ketiga perkara tersebut pada intinya adalah sama-sama membahas dan mempermasalahkan mengenai hal-hal sebagai berikut :

- Sdr. Jeki Messakh telah menerima fasilitas kredit KPR dari PT Bank Central Asia Tbk. ("BCA") untuk membiayai pembelian sebidang

Halaman 27 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)



tanah dan bangunan di Bukit Telaga Golf Newton Hill Citra Land TA 6 Kav No. 27, RT 001 RW 004, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsatri, Kota Surabaya dari PT Ciputra Surya Tbk., namun selanjutnya kredit tersebut macet;

- Sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum mengenai Subrogasi dalam KUH Perdata, bahwa BCA selaku kreditur berhak untuk melakukan subrogasi atas fasilitas kredit kepada pihak lain;
- Berdasarkan ketentuan hukum di atas, dan adanya fakta bahwa Sdr. Jeki Messakh telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, maka BCA melakukan pengalihan piutang kepada PT Ciputra Surya Tbk. (selaku pihak developer/pengembang perumahan tanah bangunan yang dibeli oleh Sdr. Jeki Messakh) berdasarkan Perjanjian Subrogasi Nomor 77 tanggal 14 Mei 2014;
- Sdr. Jeki Messakh tidak terima atas perjanjian subrogasi dan pengalihan objek jaminan yang dilakukan oleh PT Bank Central Asia Tbk. dan PT Ciputra Surya Tbk., sehingga Sdr. Jeki Messakh menuntut pembatalan atas perjanjian subrogasi tersebut melalui gugatan rekompensi (gugatan balik) dalam perkara No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY., dan mengajukan gugatan No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY., serta gugatan aquo ;

Bahwa dengan demikian terbukti adanya kesamaan mengenai: pihak/subjek

perkara, objek perkara dan dasar/alasan gugatan dalam perkara tersebut di atas, sehingga terbukti adanya unsur kesamaan antara perkara aquo dengan perkara No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY. dan perkara No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY. yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut serta perkara No. 1155/Pdt.G/2018/PN Sby., yang saat ini masih proses banding ;

Adapun perkara No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY. di Pengadilan Negeri Surabaya telah sampai pada tingkat kasasi dan telah diputus oleh **Mahkamah Agung R.I.** berdasarkan **Putusan No. 220K/Pdt/2017 tanggal**

Halaman 28 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09 Oktober 2017 yang telah didasarkan padapertimbangan-pertimbangan *Judex Factie* yang sudah benar dan tepat, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. **Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi JEKI MESSAKH tersebut;**
2. **Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);**

Putusan Mahkamah Agung No. 220K/Pdt/2017 tanggal 09 Oktober 2017 tersebut di atas telah menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 298/Pdt/2016/PN.Sby tanggal 13 Juli 2016 yang isinya adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

- **Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I/Terbanding/semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Pembanding II/Terbanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;**
- **Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 13 Agustus 2015, Nomor 987/Pdt.G/2014/PN.Sby., yang dimohonkan banding tersebut;**
- **Menghukum Pembanding I/Terbanding/semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).**

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 298/Pdt/2016/PN.Sby tanggal 13 Juli 2016 tersebut di atas telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 13 Agustus 2015 yang isinya adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KOMPENSI :

Halaman 29 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)



DALAM EKSEPSI :

- **Menyatakan Eksepsi tergugat tidak dapat diterima;**

DALAM POKOK PERKARA :

1. **Mengabulkan gugatan Pengugat untuk sebagian;**
2. **Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;**
3. **Menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 4, tertanggal 03 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan J.Andy Hartanto, SH.,M.H., Notaris di Surabaya adalah batal;**
4. **Menyatakan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Jual Nomor 5 tertanggal 03 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan J.Andy Hartanto, SH.,M.H., Notaris di Surabaya adalah batal;**
5. **Menyatakan Akta Subrogasi Nomor: 07 tertanggal, 14 Mei 2014 adalah sah menurut hukum;**
6. **Menyatakan Surat Pemesanan Tanah (SPT) Nomor: 0082/TA6/BTG/V/2009, tertanggal 17 Mei 2009 adalah batal;**
7. **Menyatakan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan bangunan (SPPJB) di proyek Perumahan Citra Raya Surabaya Nomor: 067/0082/TA6/BTG/VII/2009, tertanggal 30 Juni 2009 adalah batal;**
8. **Menyatakan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Penggunaan**

Tanah Nomor: 45 tertanggal 06 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Dr. J. AndyHartanto, SH., M.H., Notaris di Surabaya antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di bukit telaga golf, Blok TA6, Kav No 27, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya dengan luas tanah: 171 M² DAN LUAS BANGUNAN 219 M² adalah batal;

9. **Menyatakan PENGGUGAT adalah sebagai Pemilik yang sah atas objek sengketa;**



10. Menghukum **TERGUGAT** atau siapapun yang menguasai untuk menyerahkan objek sengketa secara sukarela atau secara paksa dengan bantuan Kepolisian;

11. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita yang telah diletakkan terhadap objek sengketa berupa ; Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Bukit Telaga Golf, Blok TA6, Kav No 27, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya dengan luas tanah: 171 M² DAN LUAS BANGUNAN 219 M², dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan/tanah milik Citra Land

Sebelah Barat : Rumah Kav. TA6. No: 26/milik Stefani Go. Amalia

Sebelah Timur : Rumah Kav. TA6. No: 28 milik Go David Hoo

Sebelah Selatan: Rumah Kav. TA6. No: 20 milik Soegianto & No: 21 milik Ferdinandus I.A.

12. Menolak gugatan **PENGGUGAT** selebihnya.

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** Rekonpensi tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum **TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI** untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.181.000,00 (satu juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Selain itu, gugatan kedua terkait permasalahan yang sama yang diajukan oleh **PENGGUGAT** melalui perkara No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY. di Pengadilan Negeri Surabaya juga sudah diputus secara tepat dan benar oleh Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Putusan No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY. tanggal 20 Desember 2017 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang amar putusannya menyatakan sebagai berikut :

“MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- **Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.**

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 31 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;*
2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sampai dengan saat ini sejumlah Rp.1.553.000,- (satu juta lima ratus lima puluh tiga ribu rupiah)."*

Sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1155/Pdt.G/2018/PN.Sby. tanggal 20 Agustus 2019 amarnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan alasan eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. *Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*
2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp.2.246.000,- (dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah)*

Putusan perkara No. 1155/Pdt.G/2018/PN.Sby. tersebut di atas didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sah, sebagaimana diuraikan dalam bagian TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM pada halaman 70 sampai dengan 72 putusan, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam dalil jawabannya menyatakan :

- *Gugatan Penggugat Nebis in idem dengan alasan karena tentang subyek, objek dan permasalahan perkara a quo sama dengan perkara No. 243/Pdt.G/2017/PN.Sby dan perkara No. 987/Pdt.G/2014/PN Sby.jo. No. 298/PDT/2016/PT.Sby.jo. No. 2202 K/Pdt/2017;*
- *Gugatan penggugat tidak jelas karena tidak diuraikan tentang perbuatan Tergugat yang menimbulkan kerugian Penggugat ;*
- *Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan.*

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat bertanda P-1 yaitu salinan putusan No.987/Pdt.G/2014/PN.Sby., bukti surat bertanda P-2 yaitu

Halaman 32 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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 terdapat 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

salinan putusan No.298/PDT/2016/PT.Sby., bukti surat bertanda P-3 yaitu salinan putusan No 2202 K/Pdt/2017, bukti surat bertanda T.I-1A yaitu salinan putusan No 987/Pdt.G/2014/PN.Sby., bukti surat bertanda T.I-1B yaitu salinan putusan No.298/PDT/2016/PT.Sby., bukti surat bertanda T.I-1C yaitu salinan putusan No.2202 K/Pdt/2017, bukti surat bertanda T.I-2 yaitu putusan No.243/PDT G/2017/PN SBY., bukti surat bertanda T.II-1 yaitu salinan putusan No. 987/Pdt.G/2017/PN.Sby., bukti surat bertanda T.II-17 yaitu salinan putusan No 289/PDT/2016/PT.Sby., dan bukti surat bertanda T.II-5 yaitu salinan putusan No 2202 K/Pdt/2017, **telah ternyata perkara a quo terdapat persamaan pada pokoknya tentang para pihak (subyek) maupun objek sengketa serta pokok permasalahan dengan perkara No.43/Pdt.G/2017/PN Sby serta No.987/Pdt.G/2014/PNSby.,** sehingga dengan demikian demi kepastian hukum maka perkara a quo tersebut diatas *Nebis in idem*, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima ;

Dengan demikian maka jelas bahwa baik mengenai subjek, objek maupun dalil-dalil gugatan dalam perkara a quo adalah sama dengan gugatan No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY.,gugatanNo. 243/PDT.G/2017/PN.SBY.yang telah berkekuatan hukum tetap dan gugatan No. 1155/Pdt.G/2018/PN.Sby. yang saat ini masih proses banding, sehingga terbukti gugatan aquo memenuhi unsur *NEBIS IN*

IDEM dan oleh karenanya maka sangat patut dan beralasan hukum kuat gugatan aquo ditolak oleh Majelis Hakim yang Terhormat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan bagian DALAM EKSEPSI di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini.
11. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
12. Bahwa selain itu sebagaimana TERGUGAT I sampaikan di atas bahwa perkara aquo mempunyai kesamaan dengan 2 (dua) perkara yang telah

Halaman 33 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

berkekuatan hukum tetap, dan 1 (satu) perkara yang sedang dalam tahap banding.

Oleh karena itu dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatan *aquo* memiliki kesamaan dengan dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam 3 (tiga) perkara tersebut, yaitu perkara No. 987/PDT.G/2014/PN.SBY., No. 243/PDT.G/2017/PN.SBY. dan No. 1155/Pdt.G/2018/PN.Sby., sehingga jelas bahwa terdapat dalil-dalil pengulangan, di mana terhadap semua dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut telah ditanggapi atau dibantah oleh TERGUGAT I dalam 3 (tiga) perkara tersebut.

Bahwa mengingat PARA PENGGUGAT kembali mengajukan ulang dalil-dalilnya tersebut, maka TERGUGAT I akan menanggapi kembali sebagaimana dalil/tanggapan TERGUGAT I berikut di bawah ini.

Namun demikian TERGUGAT I hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT I selaku bank yang dahulu pernah memberikan fasilitas kredit KPR kepada PARA PENGGUGAT.

TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT untuk selebihnya yang ditujukan kepada TERGUGAT II selaku *developer* penjual rumah dan kreditur baru dari PARA PENGGUGAT atau yang terkait

dengan hubungan jual beli tanah diantara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, karena hal tersebut di luar kewenangan TERGUGAT I, sehingga bukan merupakan kapasitas hukum TERGUGAT I untuk menanggapi.

13. Bahwa setelah mempelajari dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, maka khusus terhadap TERGUGAT I, PARA PENGGUGAT sebagaimana gugatan-gugatan sebelumnya masih tetap mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

13.1. Dalil terkait **Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah ("KPR") yang telah diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I** sebagaimana ditegaskan dalam angka 3, 4 dan 8 Gugatan;

13.2. Dalil terkait **tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT** selaku debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari

Halaman 34 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)



TERGUGAT I selaku kreditur sebagaimana ditegaskan dalam angka 9, 11, 12, 13 dan 14 Gugatan;

13.3. Dalil terkait **Subrogasi yaitu pergantian kedudukan kreditur dari TERGUGAT I selaku Kreditur lama beralih ke TERGUGAT II selaku Kreditur baru**, sebagaimana ditegaskan dalam angka 16, 17 dan 18 Gugatan;

13.4. Dalil terkait perbuatan melawan hukum yang menurut PARA PENGGUGAT telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana ditegaskan dalam angka 19, 20, 21, 22, 23, 24 dan 25 Gugatan ;

Terhadap dalil-dalil ini akan kembali TERGUGAT I tanggapi sebagaimana dibawah ini ;

14. Bahwa terhadap dalil angka 3, 4 dan 8 Posita Gugatan PARA PENGGUGAT terkait **Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah ("KPR") yang telah diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I**, maka mengenai hal ini telah TERGUGAT I uraikan pada dalil Pendahuluan angka 2 di atas yang membahas tentang HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT I DENGAN PARA PENGGUGAT ;

TERGUGAT I menolak secara tegas dalil angka 3, 4 dan 8 Posita Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut yang tidak sesuai dengan hal-hal yang telah TERGUGAT I sampaikan dalam dalil Pendahuluan angka 2 di atas.

15. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit, PENGGUGAT I dengan persetujuan PENGGUGAT II selaku istri juga menandatangani **Akta Pengoperan Hak Dan Kuasa Menjual No. 5 tanggal 3 Agustus 2009 di hadapan J. Andy Hartanto, SH., Notaris di Surabaya**, yang pada intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II selaku pemberi jaminan menyerahkan Objek Sengketa sebagai jaminan utang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I dan oleh karenanya maka PENGGUGAT I mengoperkan dan menyerahkan segala hak yang dipunyai dan/atau dapat dilakukannya atas tanah Objek Jaminan kepada TERGUGAT I selaku kreditur ; Berdasarkan hal ini maka penyerahan Objek Sengketa oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagai jaminan kredit tidak dilakukan berdasarkan hak tanggungan mengingat pada saat pemberian kredit dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan jaminan diatas Objek Sengketa belum terdapat sertipikat hak atas nama PARA PENGGUGAT ;

16. Bahwa sehubungan dengan uraian angka 15 di atas, sangat tidak benar atau tidak relevan sama sekali sehingga patut ditolak dalil PARA PENGGUGAT pada Posita Gugatan angka 21, 22 dan 23 yang pada intinya mendasarkan dalilnya pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;
17. Bahwa khusus terhadap dalil PARA PENGGUGAT pada angka 4 Posita Gugatan perihal adanya pendebitan maka waktu dan jumlah pembayaran sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut di atas tidak TERGUGAT I temukan dalam catatan pembayaran yang pernah dilakukan oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, sehingga sesuai asas pembuktian dalam Pasal 1865 KUHPerdara PARA Penggugat Ilarus membuktikan dalilnya tersebut ;
18. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada angka 9 dan 12 Posita Gugatan terkait **tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT** selaku debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I selaku kreditur adalah merupakan pengakuan dari PARA PENGGUGAT bahwa PENGGUGAT I selaku Debitur tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya dengan baik dan benar sesuai yang diatur dalam Perjanjian Kredit ; Sesuai Pasal 1925 KUHPerdara maka pengakuan PARA PENGGUGAT yang diberikan dimuka hakim tersebut memberikan bukti yang sempurna bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi ;
19. Bahwa terkait dalil PARA PENGGUGAT angka 9, 12, 13 dan 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT beritikad baik terhadap TERGUGAT I dengan telah melakukan pembayaran pada tanggal 13 Agustus 2013 Rp.35.000.000,- dan pada tanggal 14 April 2014 Rp.110.000.000,- namun untuk pembayaran Rp.110.000.000,- ditolak oleh TERGUGAT I, maka dapat TERGUGAT I tanggapi sebagai berikut :
 - 19.1. Bahwa sesuai dalil TERGUGAT I pada angka 3 PENDAHULUAN diketahui bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh PARA PENGGUGAT

Halaman 36 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari TERGUGAT I mengalami kemacetan pembayaran, di mana PENGGUGAT I selaku debitur tidak melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, sehingga TERGUGAT I beberapa kali memberikan teguran/peringatan kepada PENGGUGAT I melalui surat-surat sebagai berikut :

- Surat No. 7061/KKKS/2011 tanggal 05 September 2011
- Surat No. 7852/KKKS/2011 tanggal 03 Oktober 2011
- Surat No. 9669/KKKS/2011 tanggal 29 November 2011
- Surat No. 10246/KKKS/2012 tanggal 05 November 2012 perihal Somasi II
- Surat No. 0455/KKKS/2013 tanggal 14 Januari 2013 perihal Somasi Terakhir

Bahwa berdasarkan fakta ini diketahui bahwa PARA PENGGUGAT

selaku Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit yaitu antara lain untuk membayar angsuran kredit sebagaimana mestinya sejak tahun 2011.

Bahwa faktanya meskipun telah disampaikan surat somasi tersebut di atas, tetap tidak ada tanggapan atau pemenuhan kewajiban dari PARA PENGGUGAT, sehingga **sudah jelas bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya tersebut** dan terbukti bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) sesuai ketentuan dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit**, yang menyatakan :

Pasal 10.1 Perjanjian Kredit :

*Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh **Utang Debitur kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus**, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :*

Halaman 37 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)



- a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b. dst.

19.2. Bahwa waktu dan jumlah pembayaran sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut di atas tidak TERGUGAT I temukan dalam catatan pembayaran yang pernah dilakukan oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, sehingga sesuai asas pembuktian dalam Pasal 1865 KUHPerdara maka PARA Penggugat harus membuktikan dalilnya tersebut ;

20. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 19.1. di atas, TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PARA

PENGGUGAT selaku Debitur memiliki itikad baik karena hal tersebut jelas bertentangan dengan fakta yang ada, yaitu PARA PENGGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik dan benar meskipun telah diperingatkan sebanyak 5 kali oleh TERGUGAT I ;

21. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT dalam angka 16, 17 dan 18 Posita Gugatan terkait **Subrogasi yaitu pergantian kedudukan kreditur dari TERGUGAT I selaku Kreditur lama beralih ke TERGUGAT II selaku Kreditur baru ;**

22. Bahwa TERGUGAT I selaku kreditur dalam melakukan subrogasi tidak memerlukan perintah/izin/persetujuan/keikutsertan dari PARA PENGGUGAT selaku debitur, karena sesuai yang telah TERGUGAT I sampaikan melalui Pendahuluan angka 6 di atas, bahwa berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam **Pasal 15.1 Perjanjian Kredit** yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, telah disebutkan bahwa :

"BCA berhak, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitor, memindahkan atau mengalihkan dengan cara apapun sebagian atau seluruh hak dan atau kewajiban BCA dalam memberikan Fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit kepada lembaga keuangan, bank atau kreditor lainnya yang pelaksanaannya cukup dengan memberitahukan secara tertulis kepada Debitor.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk keperluan tersebut, Debitor sekarang untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada BCA untuk memberikan semua data atau keterangan yang diperlukan kepada lembaga keuangan, BCA atau kreditor lainnya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 15.1 Perjanjian Kredit sebagaimana dikutip di atas, telah disepakati bahwa TERGUGAT I mempunyai hak untuk memindahkan atau mengalihkan dengan cara apapun hak atau kewajiban BANK (TERGUGAT I) kepada Kreditor lain (dalam perkara *a quo* kepada TERGUGAT II) dan dalam hal TERGUGAT I melakukan pengalihan tersebut, TERGUGAT I tidak berkewajiban untuk mendapatkan persetujuan terlebih

dahulu dari Debitor (PARA PENGGUGAT) ;

Selain itu perlu PARA PENGGUGAT pahami pula bahwa ketentuan Pasal 15.1 Perjanjian Kredit tersebut tidak bertentangan dengan hukum karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1400 jo. 1401 ayat 1 KUH Perdata, yang isinya menyatakan bahwa :

Pasal 1400 KUHPerdata:

“Subrogasi atau penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.”

Pasal 1401 ayat (1) KUHPerdata:

“Penggantian ini terjadi dengan persetujuan :

- 1. Apabila si berpiutang, dengan menerima pembayaran itu dari seorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik yang dipunyainya terhadap si berutang ;
Subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran.” ;*

Serta sesuai pula dengan pendapat pakar hukum R. Subekti dalam bukunya yang berjudul *Aneka Perjanjian* pada halaman 165 alinea ke-2, menyatakan bahwa :

Halaman 39 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



"... penanggungan diadakan untuk kepentingan seorang kreditor dan merupakan suatu perjanjian antara kreditor itu dengan seorang pihak ketiga, maka bisa juga ia diadakan tanpa permintaan debitor kepada orang ketiga ini, bahkan di luar pengetahuan debitor itu"

Selain itu, J. Satrio dalam bukunya yang berjudul *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, dan Pencampuran Hutang* pada halaman 65 juga menegaskan bahwa **dalam hal subrogasi terjadi karena inisiatif dari kreditor, tidak diperlukan persetujuan dari debitor ;**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti sangat tidak benar jika subrogasi (pengalihan piutang dan jaminan) harus dilakukan dengan

perintah/izin/persetujuan/keikutsertaan dari PENGGUGAT dan apalagi jika harus dibuatkan perjanjian kredit baru dengan kreditor baru sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT ;

Adapun justru ketentuan hukum dan pendapat ahli hukum tersebut di atas telah membuktikan bahwa Akta Perjanjian Subrogasi yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai hukum sehingga sah dan mengikat secara hukum ;

23. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada angka 17 Posita Gugatan yang merujuk ketentuan Pasal 1384 KUHPerdara jelas tidak relevan sehingga harus dikesampingkan karena sebagaimana diuraikan dalam angka 22 di atas bahwa terkait subrogasi maka KUHPerdara mengaturnya secara khusus dalam Pasal 1400 sampai Pasal 1403 KUHPerdara ;

24. Bahwa tidak jelas argumentasi PARA PENGGUGAT dalam dalil angka 18 Posita Gugatan, apakah perihal kebenaran pembayaran yang telah diterima oleh TERGUGAT I ataukah perihal kapasitas Sdr. Sutoyo Yakobus dalam bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II ;

Perihal pembayaran, maka dapat TERGUGAT I sampaikan, bahwa TERGUGAT I telah menerima pembayaran hal mana dengan tegas dinyatakan dalam **Akta Subrogasi Nomor: 07 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Jati Lelono SH.,** sehingga keraguan PARA PENGGUGAT dalam dalil angka 18 Posita Gugatan adalah tidak benar sehingga harus ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terkait kapasitas Sdr. Sutoyo Yakobus juga sudah diterangkan dengan jelas dalam Akta Subrogasi Nomor: 07 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Jati Lelono SH., bahwa Sdr. Sutoyo Yakobus bertindak untuk dan atas nama PT CIPUTRA SURYA Tbk/TERGUGAT II, sehingga dalil angka 18 Posita Gugatan PARA PENGGUGAT yang memperlmasalahkan kapasitas Sdr. Sutoyo Yakobus adalah juga tidak benar sehingga harus ditolak ;

25. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka sangat jelas bahwa subrogasi yang dilakukan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan Akta

Subrogasi Nomor: 07 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Jati Lelono SH., adalah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sah dan mengikat pihak-pihak dalam perkara *a quo*, yaitu PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;

26. Keabsahan Akta Subrogasi Nomor: 07 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Jati Lelono SH. Juga telah dinyatakan secara tegas dalam angka 5 (lima) amar **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 13 Agustus 2015** yang memutuskan :
“Menyatakan Akta Subrogasi Nomor: 07 tertanggal, 14 Mei 2014 adalah sah menurut hukum;”.

Adapun pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini adalah PT. CIPUTRA SURYA, Tbk. selaku Penggugat (dalam perkara *a quo* selaku TERGUGAT II) melawan Sdr. JEKI MESSAKH selaku Tergugat (dalam perkara *a quo* selaku PENGGUGAT I) dan PT BANK CENTRAL ASIA Tbk. selaku Turut Tergugat (dalam perkara *a quo* selaku TERGUGAT I) ;

Selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 13 Agustus 2015 telah dikuatkan oleh **Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 298/Pdt/2016/PT.Sby. tanggal 13 Juli 2016**, dan atas putusan banding ini Sdr. Jeki Messakh selaku Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan kasasi dan atas permohonan kasasi tersebut Mahkamah Agung melalui **Putusan Mahkamah Agung RI No. 2202 K/Pdt/2017 tanggal 9 Oktober 2017** menyatakan: **“Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi JEKI MESSAKH tersebut;”**

Halaman 41 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

27. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum di atas, telah membuktikan secara jelas bahwa seluruh tindakan TERGUGAT I, mulai dari pembuatan Perjanjian Kredit dan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Jual dengan PENGGUGAT, sampai dengan pembuatan Perjanjian Kerjasama, Perjanjian Pemberian Jaminan dan Ganti Rugi serta Perjanjian Subrogasi dengan TERGUGAT II, seluruhnya telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan atas dasar itikad baik sehingga terbukti tidak ada perbuatan

melawan hukum apapun yang dilakukan TERGUGAT I ;

Bahwa oleh karena telah terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, maka dalil PARA PENGGUGAT pada angka 19, 20, 21, 22, 23, 24 dan 25 Posita Gugatandan angka 2 Petitum Gugatan yang meminta Majelis menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum jelas sangat beralasan untuk ditolak, karena hal tersebut tidak terbukti kebenarannya ;

28. Bahwa dengan tidak terbuktinya TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka terbukti bahwa sudah sepatut dan selayaknya tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT ditolak, hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 842 K/Pdt/1986 Tanggal 23 Desember 1987**, sebagai berikut :

“Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum.”

Lagipula tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT aquo juga tidak beralasan untuk diterima, karenatuntutan ganti rugi tersebut diajukan tanpa dasar perhitungan yang jelas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan sama sekali, sehingga sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut berdasarkan yuriprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu :

Halaman 42 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970**, bahwa :

“ Ganti kerugian sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971**, bahwa :

“ Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim. “

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972**, bahwa :

“ Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak. “

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973**, bahwa :

“ Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim. “

29. Bahwa selanjutnya, mengingat dalam gugatan *aquo* TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan terdapat tuntutan dalam bentuk pembayaran uang, sebagaimana Petitum angka 5 dan angka 6 Gugatan yang berupa tuntutan ganti rugi, maka tuntutan PENGGUGAT berupa uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana angka 7 Petitum secara hukum patut ditolak oleh Majelis Hakim berdasarkan :

Halaman 43 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Putusan Mahkamah Agung No. 792 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973**, yang menyatakan bahwa :
“ *Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*”.
- **Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1974**, yang menyatakan bahwa :
“ *Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*” ;
- **Putusan Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1997**, yang menyatakan :
“ *Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.*”
- **Putusan Mahkamah Agung No. 2331 K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009**, yang menyatakan bahwa :
“ *Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*”.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang terhormat untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I ;
2. Menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima ;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) menurut peraturan Perundang-undangan dan Hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan di dalam masyarakat ;

Jawaban Tergugat II:

Halaman 44 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



I. DALAM EKSEPSI

1.1. EKSEPSI NEBIS IN IDEM

1. Bahwa terhadap obyek yang sama yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kawasan Bukit Telaga Golf, Kluster Newton Hill TA 6 Kav. 27, Citra Land, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Pemesanan Tanah (SPT) Nomor: 0082/TA6/BTGN/2009 tertanggal 17 Mei 2009 dan Surat Perjanjian

Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) Nomor 067/0082/TA6/BTGN/2009 tertanggal 30 Juni 2009 dengan pihak-pihak yang sama dalam perkara ini telah diperiksa dalam perkara No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby. antara para pihak:

PT Ciputra Surya, Tbk sebagai-----PENGGUGAT
melawan

Jeki Messakh sebagai-----TERGUGAT
PT Bank Central Asia Tbk, sebagai-----TURUT TERGUGAT

Dengan amar Putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan Eksepsi tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Wanprestasi;
- Menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 4 tertanggal 3 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan J.Andy Hartanto SR., MH., Notaris di Surabaya adalah batal;
- Menyatakan Akta Subrogasi Nomor: 7 tertanggal 14 Mei 2014 adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Surat Pemesanan Tanah (SPT) No.0082/TA6/BTGN/2009 tertanggal 17 Mei 2009 adalah batal;
- Menyatakan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) di Proyek Perumahan Citra Raya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya Nomor 067/0082/TA6/BTG/VI/2009 tertanggal 30 Juni 2009 adalah batal;

- Menyatakan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor: 45 tertanggal 6 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan DR. J.Andy Hertanto, S.H. MH, Notaris di Surabaya antara Penggugat dengan Tergugat terhadap Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Bukit Telaga Golf B/ok TA6, Kav No 27, Kelurahan

Jeruk, Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya Dengan Luas Tanah: 171 M dan Luas Bangunan: 219 M adalah batal;

- Menyatakan Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas objek sengketa;
- Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai untuk menyerahkan objek sengketa secara sukarela atau secara paksa dengan bantuan Kepolisian ;
- Menyatakan sah dan berharga terhadap sita yang telah diletakkan terhadap objek sengketa berupa: Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Bukit Telaga Golf B/ok TA6, Kav No 27, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya /luas tanah dan bangunan yaitu Luas Tanah: 171 M dan Luas Bangunan: 219 M dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan/tanah milik Citra Land

Sebelah Barat : Rumah TAG. No: 26/milik Stefani Go. Amalia

Sebelah Timur : Rumah TA6. No: 20 milik Soegianto & No: 21 Milik Ferdinandus IA.

- Menolak gugatan penggugat selebihnya;

2. Bahwa terhadap Putusan Nomor 987/Pdt.G/2014/PN.Sby kemudian diajukan banding oleh JEKI MESSAKH ke Pengadilan Tinggi Surabaya dengan register perkara Nomor 298/PDT/2016 PT.Sby yang amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding dan Pembandingl/Terbanding/semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi dan

Halaman 46 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

Pembanding III Terbanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi;

- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Agustus 2015, Nomor 987/Pdt.G/2014/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;*

- *Menghukum Pembanding I/Terbanding/semula Tergugat*

Kopensi/Penggugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

3. Bahwa terhadap Putusan tersebut kemudian diajukan kasasi oleh JEKI MESSAKH dan pada Putusan Kasasinya Nomor 2202 K/Pdt/2017 Jo No. 298/PDT/2016 PT.Sby jo No. 9871PDT.G/2014 PN.Sby tanggal 9 Oktober 2017 dengan para pihak sebagai berikut:

Mengadili

- *Menolak permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi Jeki Messakh tersebut;*

- *Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah);*

4. Bahwa **JEKI MESSAKH** juga pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Sby dengan obyek dan pihak-pihak yang sama sebagaimana dalam perkara ini yaitu JEKI MESSAKH Sebagai Penggugat, Bank Central Asia Sebagai Tergugat I, PT. Ciputra Surya, Tbk Sebagai Tergugat II dan JATI LELONO sebagai Turut Tergugat, dimana Penggugat mempermasalahkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

5. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat pada gugatan dengan register perkara nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Sby dengan gugatan dalam perkara ini adalah terhadap obyek sengketa yang sama yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kawasan Bukit Telaga Golf, Kluster Newton Hill TA 6 Kav. 27, Citra Land, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota

Halaman 47 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

Surabaya, berdasarkan Surat Pemesanan Tanah (SPT) Nomor: 0082/TA6/BTG/V/2009 tertanggal 17 Mei 2009 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) Nomor 067/0082/TA6/BTG/VI/09 tertanggal 30 Juni 2009, dimana telah di periksa

oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan amar Putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sampai dengan saat ini sejumlah Rp 1.553.000 (Satu Juta Lima Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah).

6. Bahwa setelah diputusnya perkara tersebut, **Penggugat kembali mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara nomor 11551Pdt.G/2018/PN. Sby** dengan obyek dan pihak-pihak yang berketerkaitan sebagaimana datam perkara ini yaitu JEKI MESSAKH Sebagai Penggugat, Bank Central Asia Sebagai Tergugat I, PT. Ciputra Surya, Tbk Sebagai Tergugat II.
7. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat pada gugatan dengan register perkara nomor 1155/Pdt.G/2018/PN.Sby dengan gugatan dalam perkara ini adalah terhadap obyek sengketa yang sama yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kawasan Bukit Telaga Golf, Kluster Newton Hill TA 6 Kav. 27, Citra Land, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Pemesanan Tanah (SPT) Nomor: 0082/TA6/BTG/V/2009 tertanggal 17 Mei 2009 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) Nomor 067/0082/TA61BTG/VI/2009 tertanggal 30 Juni 2009, dimana telah di periksa oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan amar Putusan sebagai

Halaman 48 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)



berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan alasan eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp 2.246.000,- (Dua Juta Dua Ratus Empat Puluh Enam Ribu Rupiah);
8. Bahwa setelah diputusnya perkara No. 2202 K/Pdt/2017 Jo No. 298/PDT/2016 PT.Sby. jo No. 9871PDT.G/2014 PN.Sby., **Penggugat juga mengajukan gugatan perlawanan ke Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara nomor 1184/Pdt.G/2018/PN.Sby** dengan obyek dan pihak-pihak yang berketerkaitan sebagaimana dalam perkara ini yaitu SUHARTATI MESSAKH PATTY Sebagai Pelawan, PT. Ciputra Surya, Tbk Sebagai Terlawan I dan Bank Central Asia Sebagai Terlawan II.
9. Bahwa Perlawanan yang diajukan Penggugat pada gugatan dengan register perkara No. 1184/Pdt.G/20 18/PN.Sby dengan gugatan dalam perkara ini adalah terhadap obyek eksekusi yang sama yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kawasan Bukit Telaga Golf, Kluster Newton Hill TA 6 Kav. 27, Citra Land, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Pemesanan Tanah (SPT) Nomor: 0082/TA6/BTG/V/2009 tertanggal 17 Mei 2009 dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) No. 067/OO82ITA6IBTG/VV2009 tertanggal 30 Juni 2009, dimana telah di periksa oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan amar Putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 49 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dan perkara ini sejumlah Rp.1.646.000,- (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

10. Bahwa syarat-syarat gugatan dapat dinyatakan telah " *Nebis In Idem*

"adalah apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
- Perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
- Subyek atau pihak yang berpekar adalah sama;
- Obyek yang digugat adalah sama.

11. Bahwa karena gugatan dalam perkara ml telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1917 KULLIPerdata seperti tersebut pada poin 3 di atas, maka mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*filet onvankelij verklaard*).

1.2.EKSEPSI TENTANG SENKETA YANG SAMA SEDANG DIPERIKSA DALAM GUGATAN YANG LAIN (EXCEPTION LITIS PENDENTIS)

1. Bahwa terhadap obyek yang sama dengan pihak-pihak yang sama dalam perkara ini telah diperiksa dalam perkara No. 987/Pdt.G/2014/PN.Sby. antara para pihak:

PT Ciputra Surya, Tbk sebagai-----PENGUGAT
melawan

Jeki Messakh , sebagai----- TERGUGAT;

PT Bank Central Asia Tbk, sebagai----- TURUT TERGUGAT;

Dengan amar Putusan sebagai berikut:

Halaman 50 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Wanprestasi;
- Menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 4 tertanggal 3 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan lAndy Hartanto S.H., MH., Notaris di Surabaya adalah batal,
- Menyatakan Akta Subrogasi Nomor: 7 tertanggal 14 Mei 2014 adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Surat Pemesaan Tanah (SPT) Nomor 0082/TA 6/BTG/V/2009 Tertanggal 17 Mei 2009 adalah batal,
- Menyatakan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) di Proyek Perumahan Citra Raya Surabaya Nomor 067/0082/TA 6/BTG/V/2009 tertanggal 30 Juni 2009 adalah batal;
- Menyatakan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor: 45 tertanggal 6 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan DR. J. Andy Hertanto, S.H. MH., Notaris di Surabaya antara Penggugat dengan Tergugat terhadap Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Bukit Telaga Golf Blok TA6, Kav No 27, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantra Kota Surabaya Dengan Luas Tanah: 171 M dan Luas Bangunan: 219 M adalah batal.
- Menyatakan Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas objek sengketa
- Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai untuk menyerahkan objek sengketa secara su/wrela atau secara paksa dengan bantuan Kepolisian.
- Menyatakan sah dan berharga terhadap sita yang telah diletakkan terhadap objek sengketa berupa: Tanah dan Bangunan Rumah yang

Halaman 51 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

terletak di Bukit Telaga Golf Blok TA6, Kav No 27, Kelurahan Jeruk,
Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya luas tanah dan bangunan
yaitu Luas Tanah: 171 M dan Luas Bangunan: 219 M, dengan
batas-batas

Sebelah Utara : Jalan/tanah milik Citra Land

Sebelah Barat Rumah Kav. TA6. No: 26/milik Stefani Go. Amalia

Sebelah Timur . Rumah Kav. TA6. No: 20 milik Soegianto & No:
21 Milik Ferdinandus I.A.

- Menolak gugatan penggugat selebihnya.

2. Bahwa terhadap Putusan Nomor 987/Pdt.G/2014/PN.Sby kemudian diajukan banding oleh PT. Ciputra Surya , Tbk dan JEKI MESSAKH ke Pengadilan Tinggi Surabaya dengan register perkara Nomor 298/PDT/2016 PT.Sby yang amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding dan Pembanding II/Terbanding/semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi dan Pembanding II/Terbanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Agustus 2015, Nomor 987/Pdt.G/2014/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Pembanding I/Terbanding/semula Tergugat Kopensi/Penggugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (ceratus lima puluh ribu rupiah);
3. Bahwa terhadap Putusan tersebut kemudian diajukan kasasi dan pada Putusan Kasasinya Nomor 2202 K/PdtJ2017 Jo No. 298/PDT/2016 PT.Sby jo No. 987/PDT.G/2014 PN.Sby tanggal 9 Oktober 2017 dengan para pihak sebagai berikut:

Mengadili

Halaman 52 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi Jeki Messakh tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah);

4. Bahwa Penggugat sedang mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2202 K1Pdt!2017 Jo No. 298/PDT/2016 PT.Sby jo No. 987/PDT.G/20 14 PN.Sby tanggal 9 Oktober 2018 ;
5. Bahwa obyek sengketa dan tuntutan-tuntutan Penggugat dalam perkara ini kesemuanya telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya No. 987/PDT.G/2014 PN.Sby tanggal 13 Agustus 2015 Jo.Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 298/PDT/2016 PT.Sby tanggal 13 Juli 2016 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2202 K/Pdt/2017 tanggal 9 Oktober 2017 ;
6. Bahwa, terlebih lagi dengan dimasukkannya perkara Banding Derden Verzet oleh Penggugat II atas putusan No. 1184/Pdt.BTH/20 18/PN.Sby, dan Upaya Banding oleh Penggugat I atas putusan No. 1 155/Pdt.G/2018/PN Sby., untuk menghindari adanya Putusan yang saling bertentangan, maka sesuai dengan teori dan praktek Peradilan, dikenal doktrin/ajaran Anhänging atau Sub Judice yang menegaskan apabila dalam waktu yang bersamaan berlangsung proses pemeriksaan atas dua atau lebih perkara yang memiliki korelasi substansial yang sangat erat baik pada Peradilan yang sama secara instansional ataupun pada Peradilan yang berbeda tingkat instansionalnya, maka secara hukum dan prosesual "dibenarkan menghentikan pemeriksaan perkara ini atau menyatakan Putusan dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima" ;
7. Bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Halaman 461 menyatakan bahwa " Apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan di pengadilan lainnya, ma/ca terhadap

Halaman 53 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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)



gugatan tersebut dapat diajukan eksepsi litis pendentis, dimana tujuan dan eksepsi litis pendentis tersebut adalah untuk mencegah adanya putusan pengadilan yang saling bertentangan terhadap perkara yang sama" ;

8. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam

perkara ini telah memenuhi unsur asas *exception litis pendentis* sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

1.3 EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat terkait pembelian kembali obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kawasan Bukit Telaga Golf, Kluster Newton Hill TA 6 Kav. 27, Citra Land, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya.
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II juga menyatakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II ketika mendatangi rumah Penggugat I dan Penggugat II untuk menanyakan permasalahan tunggakan merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak memiliki dasar. Dalam ketentuan Pasal 1365 BW yang berbunyi "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*" Berdasarkan ketentuan ini sangat jelas bahwa syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum adalah adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh tergugat yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat. Dalam dalil Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak jelas menjelaskan kerugian apa yang dialami atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat II mendatangi rumah Penggugat I dan Penggugat II. Oleh karena itu mohon Majelis Hakim mengabaikan dalil

Halaman 54 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



gugatan tersebut.

3. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, apabila dengan adanya Perjanjian Subrogasi Nomor 77 Tanggal 14 Mei 2014 dihadapan Jati Lelono, Notaris di Surabaya, antara Tergugat I dengan Tergugat II yang mana kemudian

Tergugat II mengganti kedudukan Penggugat untuk melunasi kewajiban Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I sehingga kemudian obyek sengketa beralih kepada Tergugat II menyebabkan Penggugat mengalami kerugian adalah sesuatu yang tidak beralasan hukum. Hal ini karena sebelum terjadinya Perjanjian Subrogasi tersebut, Penggugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasinya kepada Tergugat I. Dan berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I bahwa pada saat Penggugat I tidak melakukan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I **BERHAK DAN TANPA PERSETUJUAN APAPUN** dan Penggugat I untuk melakukan subrogasi/melaksanakan hak nya dalam hal pemenuhan kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh Penggugat I dan Penggugat dengan pihak manapun ;

4. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan No. 987/PDT.G/20 14 PN.Sby Jo. No. 298/PDT/2016 PT.Sby tanggal 13 Juli 2016 Jo. No. 202 KIPdt/2017, yang sudah inkrah pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I sebagaimana telah diatur dalam SPPJB No. 067/0082/TA6/BTG/VI/2009 tertanggal 30 Juni 2009 ;
5. **Bahwa karena dalam gugatan Penggugat tidak disebutkan dengan jelas perbuatan mana yang dilakukan oleh Tergugat II yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dalam posita (fundamentum petendi) gugatannya, baik secara eksplisit maupun secara implisit tidak dijelaskan secara rinci terkait kerugian materil yang dialami Penggugat. Dengan demikian dalil-dalil gugatan**



Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan yang tidak memenuhi syarat formil maka gugatan tersebut tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) atau obscuur libel, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima

eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

1.4. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa antara Para Penggugat I dan Tergugat II telah juga membuat Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor: 45 tertanggal 6 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan DR. J. Andy Hartanto, S.H. M.H., Notaris di Surabaya.
2. Bahwa, selang berjalannya waktu Para Penggugat lalai tidak melakukan pembayaran Kreditnya kepada Tergugat II BCA selaku Kreditur, hal ini diketahui oleh Tergugat II melalui Tergugat I melalui surat Nomor 01220/KKKS/2014 tertanggal 10 Februari 2014 perihal Permohonan Buyback Guarantee Jaminan Debitur Bermasalah atas nama JEKI MESSAKH (Tergugat) kepada Penggugat. Berdasarkan hal tersebut Tergugat dan Penggugat membatalkan perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor: 45 tertanggal 6 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan DR. J. Andy Hartanto, S.H. M.H., Notaris di Surabaya, dimana pembatalan tersebut dituangkan didalam Akta Pembatalan Nomor 128 tertanggal 28 Maret 2014 yang dibuat dihadapan DR. J. Andy Hartanto, S.H. M.H., Notaris di Surabaya;
3. Bahwa, berdasarkan surat dan Tergugat I, Tergugat II mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada Penggugat yaitu Surat Nomor 181/CE/aw/LGL/CPS/IV-14 tertanggal 21 April 2014 kepada Penggugat yang berisi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memberitahukan bahwa Tergugat telah menunggak pembayaran kredit atas objek sengketa sejak tahun 2011 sehingga tunggakan Tergugat sebesar Rp.1.411.226.380,35 terhitung per tanggal 10 Februari 2014
- Tergugat I meminta Tergugat II untuk melakukan Buyback oleh karena ada tunggakan sebanyak 9 (sembilan) bulan atas objek sengketa

terhitung pada tanggal 6 Agustus 2012 sesuai Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 7 Desember 2007 ;

4. Bahwa, antara Tergugat I dan Tergugat II telah terikat dengan perjanjian kerjasama No. 19 tanggal 17 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya sebagaimana perubahan terakhir dalam Perjanjian Kerja Sama No. 9 tanggal 7 Desember 2007 yang dilanjutkan dengan membuat Perjanjian Pemberian Jaminan dan Ganti Rugi No. 10 tanggal 7 Desember 2007, yang semuanya dibuat dihadapan Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya ;
5. Bahwa, dalam perjanjian kerjasama diatas, menerangkan Tergugat II bersedia sebagai penjamin atas selumh utang-utang berdasarkan perjanjian kredit yang wajib dibayar oleh debitur kepada Tergugat II baik atas hutang pokok dan bunga, denda, provinsi dan biaya-biaya lain dan atau pembayaran angsuran pokok dan bunga dengan ketentuan bilamana debitur tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) bulan berturut-turut kepada Tergugat I maka Tergugat II (Penjamin) wajib membayar utang dan debitur secara seketika dan sekaligus lunas, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima surat pemberitahuan/tagihan dan bank berikut tembusan surat teguran Tergugat I kepada debitur ;
6. Bahwa, berdasar perjanjian kerjasama diatas, Tergugat II secara hukum berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas seluruh hutang-hutang Penggugat bilamana benar Penggugat telah melaukan wanprestasi dengan tidak membayar tunggakan angsuran sebanyak 3 (tiga) bulan berturut-turut. Dan mengenai keterlambatan tersebut dibuktikan dengan adanya surat dan Tergugat I tertanggal 9 Mei 2014 dengan Perihal: Surat Keterangan Wanprestasi Debitur atas nama Jeki Messakh, kepada Notaris

Halaman 57 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

Jati Lelono, yang menerangkan bahwa Penggugat telah menunggak sebanyak 30 (tiga puluh) kali dengan jumlah sebesar Rp.528.644.636,70 (belum termasuk denda keterlambatan) pertanggal 9 Mei 2014 dan juga menegaskan kembali mengenai permintaan Tergugat I

kepada Tergugat II untuk melaksanakan penandatanganan Akta Subrogasi dan Buyback Guarantee atas objek sengketa;

7. Bahwa, meskipun sudah ada permintaan dan Tergugat I untuk melaksanakan penandatanganan Akta Subrogasi dan Buyback Guarantee atas objek sengketa, Tergugat II juga sudah secara lisan membenitahukan dan mengingatkan kepada Penggugat agar segera melakukan pelunasan atas seluruh kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I. Akan tetapi Itikad Baik dan Tergugat II tersebut tidak mendapatkan tanggapan dan Penggugat tetap tidak melakukan pelunasan ;
8. **Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian yang dilakukan Tergugat II terhadap Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan ditolak atan setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang Tergugat II telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa, Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
3. Bahwa benar PT. Ciputra Development, Tbk. (Dahulu PT. Ciputra Surya, Tbk) adalah selaku pihak penjual atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kawasan Bukit Telaga Golf, Kluster Newton Hill TA 6 No. 27, Citra Land, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya ;
4. Bahwa pada tanggal 17 Mei 2009 antara Penggugat I dengan Tergugat II

Halaman 58 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan Nomor 0082/TA6/BTG/V/2009 dengan Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat II sebagai Penjual ;

5. Bahwa benar di dalam Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan Nomor

0082/TA6/BTG/V/2009 tanggal 17 Mei 2009 disebutkan bahwa Penggugat melakukan pembelian terhadap sebidang tanah seluas 171 M2 (*Seratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi*) dan Bangunan seluas 219 M2 (*Dua Ratus Sembilan Belas Meter Persegi*) Type Newton yang terletak di Blok TA 6 Tanah No. 027, Bukit Telaga Golf ;

6. Bahwa benar harga yang diperhitungkan oleh Tergugat II terkait pembelian tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp.1.265.000.000 (*satu miliar dua ratus enam*) ;

7. Bahwa dalil penggugat pada poin 1 dan 2 adalah benar sebagaimana juga tercantum dalam Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan Nomor 0082/TA6/BTG/V/2009 tanggal 17 Mei 2009 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II ;

8. Bahwa dalil Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatan pada Poin 7 yang mendalilkan bahwa Hubungan Hukum Penggugat I dengan Tergugat II telah selesai karena ada penyerahan objek rumah adalah dalil yang salah, karena berdasarkan akta Perjanjian Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Penggunaan Tanah No 45 tertanggal 6 Agustus 2012 antara Penggugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Dr. J. Andy Hartanto, S.H, M.H.Ir. MMT Notaris di Surabaya menyatakan bahwa Penggugat I sebagai Pihak Kedua hanya diberikan hak untuk menggunakan sampai dengan selesainya pembayaran. Namun Penggugat melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak memenuhi prestasinya kepada Tergugat I sehingga atas akta tersebut dibatalkan. Dengan itu, Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki hak atas objek rumah tersebut ;

9. Bahwa dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 15 adalah tidak jelas, karena Penggugat I dan Tergugat II tetap memiliki hubungan hukum

Halaman 59 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Penggugat I masih memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan kepada Tergugat II, baik pembayaran secara langsung atau melalui angsuran. Terlebih lagi sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 067/0082/TA6/BTG/VI/09 tertanggal

30 Juni tahun 2009 dijelaskan path Pasal III ayat 4 pada PPJB tersebut, Penggugat I mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kepada tergugat I, dimana apabila Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran sebanyak 3 (tiga) bulan berturut-turut dihitung sejak tanggal permulaan kelalaian/keterlambatan maka Tergugat II berhak secara sepihak membatalkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut. Namun sungguh disayangkan itikad baik dan Tergugat II mendatangi Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan penyelesaian permasalahan diartikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang Penggugat I dan Penggugat II juga tidak menjelaskan unsur yang dirugikan atas tindakan Tergugat II tersebut ;

10. Bahwa fakta hukum yang telah dibuktikan dan tidak dapat terbantahkan bahwa Penggugat terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji dengan tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 4 dan Akta Pengoperan Hak dan kuasa Jual Nomor 5 Tanggal 3 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan J. Andy Hartanto, SH. MR Notaris di Surabaya, dengan nilai utang pokok sebesar Rp.1.138.500.000 (*Satu Miliar Seratus Tiga Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*). Hal ini diperkuat dengan adanya surat keterangan wanprestasi debitor atas nama Jeki Messakh Tertanggal 9 Mci 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat I kepada Notaris Jati Lelono, yang menerangkan bahwa Penggugat telah menunggak pembayaran angsuran sebanyak 30 (tiga puluh) kali dengan jumlah sebesar Rp.528.644.636,70 (belum termasuk denda keterlambatan) per tanggal 9 Mci 2014 ;
11. Bahwa perbuatan Penggugat I yang telah melakukan wanprestasi/ingkar

Halaman 60 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

janji atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 4 dan Akta Pengoperan Hak dan kuasa Jual Nomor 5 Tanggal 3 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan J. Andy Hartanto, SH. MH., Notaris di Surabaya telah dikuatkan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 987/Pdt.G/2014/

PN.Sby Tanggal 13 Agustus 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 298/PDT/2016/PT.Sby tertanggal 13 Juli 2016 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2202 K/Pdt/2017 ;

12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada poin 16 sampai dengan poin 18, tanggapan tergugat II adalah fakta hukum yang tidak dapat terbantahkan yaitu Penggugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi sehingga Penggugat tidak memiliki hak atas obyek sengketa dan terhadap obyek sengketa tersebut Tergugat I memiliki hak secara penuh untuk melakukan perbuatan hukum termasuk mengadakan perbuatan hukum dengan menandatangani Perjanjian Subrogasi Nomor 77 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Jati Lelono, SH, Notaris di Surabaya. Hal ini juga sudah diatur secara jelas dalam ketentuan Pasal 15.1 Akta Perjanjian Kredit Nomor 4 Tertanggal 2009 yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I yang jelas menyebutkan:

"Bank berhak tanpa persetujuan terlebih dahulu dan Debitur memindahkan atau mengalihkan dengan cara apapun sebagian atau seluruh hak dan atau kewajiban BANK dalam memberikan Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit kepada Lembaga keuangan, bank atau kreditur lainnya yang pelaksanaannya cukup dengan memberitahukan secara tertulis kepada debitur ". Oleh karena itu baik Tergugat I dan Tergugat II tidak melanggar pasal 1384 KUIHP dengan dilakukannya penandatanganan Subrogasi ;

13. Bahwa terkait perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menandatangani Perjanjian Subrogasi Nomor 77 tanggal 14 Mei 2014 adalah sah menurut hukum oleh karena berdasarkan proses hukum yang benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah

Halaman 61 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 987/Pdt.G/2014/PN.Sby Tanggal 13 Agustus 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 298/Pdt/2016/PT.Sby tertanggal 13 Juli 2016 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2202 KIPdtJ2017;

14. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin 18 dan 19 adalah sebuah pemahaman hukum yang keliru dan Penggugat I dan Penggugat II yang kurang teliti dalam membaca Akta Subrogasi 77 antara Tergugat I dan Tergugat II, karena telah temyata dalam Akta Subrogasi tersebut bahwa Sutoto Yakobus dalam hal tersebut bertindak untuk din sendiri dalam jabatannya selaku Direktur Perseroan Terbatas berdasarkan Kuasa Nomor 16 tertanggal 5 April 2013 dihadapan Notaris Dr. J Andy Hartanto, S.H., M.H, In, MM, MMT, Notaris di Surabaya, sehingga oleh karenanya berhak bertindak untuk dan atas nama PT. Ciputra Development Tbk (Dahulu PT. Ciputra Surya Tbk) ;
15. Bahwa dalil Penggugat pada poin 20 adalah dalil yang mengada-ngada karena sampai dengan saat ini tidak ada Putusan Pengadilan Perkara Pidana yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan sebuah penipuan, oleh karena itu menjadi beban Penggugat I dan Penggugat II untuk melakukan pembuktian ;
16. Bahwa menanggapi dalil poin 21 sampai dengan 23 dan Penggugat, dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 987/Pdt.G/2014/PN.Sby Tanggal 13 Agustus 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 298/Pdt/2016/PT.Sby tertanggal 13 Juli 2016 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2202 K/Pdt/2017 maka memberikan kepastian hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II serta menguatkan perbuatan hukum yang telah dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II. Terlebih lagi perlu tergugat II tegaskan bahwa terhadap Perjanjian Subrogasi antara Tergugat I dan Tergugat II telah sah secara hukum sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 987/Pdt.G/2014/PN.Sby Tanggal 13 Agustus 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 298/PDT/2016/PT.Sby tertanggal 13

Halaman 62 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2016 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2202 K/Pdt/2017 yang mana sudah berkekuatan hukum tetap serta tidak dapat terbantahkan ;

17. Bahwa dalil-dalil lain yang dikemukakan oleh Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil tergugat II yang terurai didasarkan pada fakta-fakta hukum yang nyata, sedangkan gugatan Penggugat tersebut tidak didasarkan pada dalil-dalil yang benar, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara dengan ini Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- ***Menerima Eksepsi Tergugat II secara keseluruhan;***
- ***Menyatakan gugatan PENGGUGAT adalah Nebis in idem dan/atau obscur libel /tidak jelas dan/atau exception litis petendis dan/atau tidak mempunyai kepentingan hak dan/atau tidak memiliki kepentingan yang dirugikan, maka sepatutnya /seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;***

DALAM POKOK PERKARA

- ***Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;***
- ***Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.***

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

(ex aquo et bono)

Halaman 63 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Juli 2020 Nomor : 698/PDT.G/2019/PN Sby., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi ;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Ne Bis In Idem ;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.361.000,00 (tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, Penggugat II, menerangkan bahwa pada tanggal 22 Juli 2020, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 13 Juli 2020, Nomor : 696/Pdt.G/2020/PN Sby. tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 4 Agustus 2020, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Memori banding tertanggal 19 Agustus 2020, yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 19 Agustus 2020, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 25 Agustus 2020, 26 Agustus 2020;
4. Kontra memori , yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II semula Tergugat II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya, tanggal 9 Oktober 2020, telah diserahkan salinan resminya melalui Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Oktober 2020;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa masing-

Halaman 64 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT 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

masing pihak, pada tanggal 4 Agustus 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta Syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan

banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat, yang pada pokoknya meminta :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding/ Para Penggugat tersebut di atas
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.696 /Pdt. G/ 2019 / PN.

Sby menjadi sebagai berikut :—

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Para Penggugat
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.696 /Pdt. G/ 2019 / PN. Sby Tertanggal 13 Juli 2020

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- **Menolak Eksepsi Para Tergugat / Para Terbanding I dan 2 untuk Seluruhnya ;**
- **Menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat/ Para Pembanding bukanlah Gugatan Ne Bis In Idem ;**

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Menyatakan dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat II, telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat 1 dan Penggugat II ;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Subrogasi no 77 tanggal 14 mei 2014 antara KPR BCA/ Kredit Konsumer Surobaya dengan Sutoto Yakobus adalah batal demi Hukum dan di nyatakan tidak sah;

Halaman 65 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



4. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 171 M2 yang di atasnya berdiri 1 unit bangunan rumah mewah dua lantai dengan luas bangunan 219 M2 di Bukit Telaga Golf (Newton Hill) Citraland TA 6 kav 27 RT 001/RW 004 Kelurahan Jeruk, Kecamatan **Lakarsantri**, Kota Surabaya dengan Batas-batas yang di terangkan sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Berbatasabn dengan jalan Perumahan
- b. Sebelah Barat : berbatasan dengan Rumah Kavling TA 6 no 26, milik

Stefani Go Amelia

- c. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Rumah Kavling TA 6 no 28 milik Go David Ho
- d. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Rumah Kavling TA 6 no 20, milik Sugianto dan no 2 milik Ferdinandus I. A
- e. Tanah dan bangunan Rumah di perkirakan seharga Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus ribu rupiah) adalah pemilik yang sah dari Penggugat 1, Jeki Messakh lahir 15 Juni 1969 di kembalikan kepemilikannya kepada Penggugat 1 dan Penggugat II sebab Rumah tersebut termasuk harta bersama.

5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat 1 dan Penggugat II sebesar Rp. 4.500.000.000 + uang masuk dari Penggugat berjumlah Rp 445.375.400 menjadi 4.945.375.400 (empat milyar sembilan ratus empat puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Booking kavling Rp. 10.000.000,-
- b. Down Payment Rp. 116.500.000,-
- c. Debet tanggal 28 Juli 2009 Rp 99.000.000,-
- d. Pemindahan pembukuan Rp. 14.250.400,-
- e. Biaya AJB /Akte Jual Beli Rp 5.125.000,-
- f. Biaya BPHTB Rp. 55.500.000,-
- g. Biaya Tunggalan tanggal 13 Agustus 2013 Rp 35.000.000,-
- h. Biaya bayar tunggalan tanggal 24 April 2014 Rp 110.000.000,-



Total Rp. 445.375.400,-

Pembiayaan yang di keluarkan Penggugat 1 dan Penggugat II dengan total Rp. 445,375,400,-

(Empat ratus empat puluh lima Juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat II membayar kerugian inmateriil kepada Penggugat 1 dan Penggugat II sebesar Rp. 1000.000.000 (Satu milyar rupiah) dengan rincian biaya, waktu, tenaga, pikiran, selama dalam pengurusan perkara sejak 2014 sampaj perkara Juli 2019 di selesaikan dengan jumlah sebesar 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) Biaya akibat timbulnya sengketa menyebabkan Penggugat mengalami stress, depresi, gangguan kesehatan, jumlah kerugian sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari nya apabila Tergugat 1 dan Tergugat II lalai, tidak menjalankan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Incraht van gewea des) ;
8. Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat II untuk mengembalikan Jaminan keperdataan Penggugat 1 sebagai pemilik yang sah, yang di atasnya tidak di letakkan APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan) dalam Perjanjian kredit antara Tegugat 1 dan Tergugat 1 dan di setujui Penggugat 11 sebagai istri dari penggugat 1, dan memerintahkan dengan Sukarela dan secara paksa dengan bantuan kepolisian menyerahkan lahan dan rumah dengan alamat Bukit Telaga Golg TA 6 kav no 27 cluster Newton hill, Citraland Surabaya kepada penggugat 1 oleh Tergugat II atau bagi siapapun yang mengusainya ;
9. Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat II untuk tunduk, taat, dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya atas Perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sesuai peraturan perundang - undangan yang berlaku untuk perkara ini ;

Halaman 67 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



SUBSIDAIR

- Apabila Yang Mulia Ketua hakim pemeriksa berpendapat lain, penggugat 1 dan Penggugat II mohon putusan yang seadil- adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa Kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, yang pada pokoknya meminta :

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding II/dahulu Tergugat II Untuk seluruhnya;
2. Menolak Pengajuan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemanding;
3. Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 696/Pdt.G/2019/PN Sby, tertanggal 13 Juli 2019 ;
4. Menghukum Para Pemanding/dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang dikeluarkan dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain. Mohon putusan yang seaduil-adilnya (ex equo et bono) ;

Menimbang, bahwa memori banding masing-masing dari Pemanding semula Penggugat, maupun kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Juli 2020, Nomor : 696/Pdt.G/2019/PN Sby, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Juli 2020, Nomor : 696/Pdt.G/2019/PN Sby, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat, sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, aturan aturan lain yang berkaitan dalam perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Juli 2020, Nomor : 696/Pdt.G/2019/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Kamis**, tanggal **5 November 2020** oleh kami **H.Budi Susilo, SH.,MH.**, Hakim Ketua Majelis, **H. Edy Tjahyono,S.H.,M.Hum.** dan **Sutrisni,S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Nur Ruminingsih, S.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.-

Hakim-Hakim Anggota,

TTD

H. Edy Tjahyono,S.H.,M.Hum.

TTD

Sutrisni,S.H.

Hakim Ketua,

TTD

H.Budi Susilo, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

TTDz

Nur Ruminingsih S.H.

Halaman 69 dari 70 Putusan Nomor 624/PDT/2020/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp 10.000,00
2. Materai	Rp 6.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

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)