



**PUTUSAN**  
**Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. SRI WULANDARI TEDJOKUSUMO, perempuan, lahir di Jombang, tanggal 13 Agustus 1951, Agama Katholik, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Prapen Indah Blok J/12 RT. 005/RW. 002, Kel. Prapen / Kec. Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya, selanjutnya mohon disebut sebagai ..... Penggugat I
2. VANIA NOTORAHARDJO, perempuan, lahir di Surabaya, tanggal 24 Oktober 1984, Agama Katholik, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Prapen Indah Blok J/12 RT. 005/RW.002, Kel. Prapen / Kec. Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya, selanjutnya mohon disebut sebagai ..... Penggugat II  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Advent Dio Randy, S.H, 2. M. Anas Rosidi, S.H, 3. Akbar Dwi Pamungkas, SH 4. One Dika Prasetyoaji, S.H., 5. A. Herman Susilo, S.H., M.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Yuliana & Rekan, beralamat di Jln. Legundi No. 31, Kel. Ketabang / Kec. Genteng, Kota Surabaya – 60272, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai ..... Para Penggugat

Lawan:

1. PT. GALA BUMI PERKASA, dahulunya beralamat kantor di Wisma Permata, Jln.Panglima Sudirman No. 55, Kelurahan Embong Kaliasin/Kec. Genteng, Kota Surabaya, namun sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat I ;
2. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya Jemursari, beralamat kantor di Jln. Jemur Andayani No. 69 A-B, Kel. Jemur Wonosari/Kec. Wonocolo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat II ;

*Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



3. HENDRIKUS CAROLES, S.H., Notaris Surabaya, namun Notaris tersebut telah meninggal dunia dan saat ini telah digantikan oleh Notaris Pengganti atas nama HENDRIKUS DWI HENDRATONO, S.H., Notaris Surabaya, beralamat kantor di Jln. Bung Tomo No. 8A (Lantai-2), Kel. Ngagel Rejo / Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai ..... Turut Tergugat I ;
4. KANTOR ATR/BPN KABUPATEN SIDOARJO, beralamat kantor di Kawasan Industri & Pergudangan SAFE 'n' LOCK, Jln. Lingkar Timur No. KM 5, Kel. Rangkah Kidul / Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Selanjutnya disebut sebagai ..... Turut Tergugat II

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya secara e court pada tanggal 15 Juli 2021 dalam Register Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **LEGAL STANDING DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT**

1. Bahwa awalnya, PENGGUGAT I berkehendak membeli 1 (satu) Unit Gudang di area Komplek Pergudangan JUANDA INDUSTRIAL PARK Sidoarjo, halmana kemudian PENGGUGAT I melakukan Pembelian kepada TERGUGAT I Selaku Pihak Developer / Pihak Penjual terhadap objek berupa sebidang tanah berikut bangunan Gudang di atasnya yang terletak di Komplek Pergudangan JUANDA INDUSTRIAL PARK Blok H-18 (selanjutnya disebut "Objek Sengketa") ;

Pembelian mana oleh PENGGUGAT I diatas-namakan PENGGUGAT II Selaku Anaknya, sebagaimana tercatat dalam :

- (1.1) Surat Pemesanan Nomor 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 09 Maret 2015, halmana Pihak Pemesan adalah atas-nama VANIA NOTORAHARDJO in-casu PENGGUGAT II ;
- (1.2) Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut "PPJB"), yang dibuat

*Halaman 2 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



oleh dan dihadapan Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H., in-casu TURUT TERGUGAT I, serta ditandatangani oleh Direksi PT.GALABUMI PERKASA in-casu TERGUGAT I Selaku Pihak Penjual dan Nn. VANIA NOTORAHARDJO in-casu PENGGUGAT II Selaku Pihak Pembeli ;

yang mana harga jual atas objek sengketa a-quo adalah sebesar Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) ;

2. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2015 PENGGUGAT II telah melakukan pelunasan Pembayaran Uang Muka (DP) terhadap objek sengketa a-quo sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), Uang Muka mana yang oleh PENGGUGAT II telah dibayarkan lunas kepada Pihak TERGUGAT I melalui mekanisme BG (Bilyet Giro) sebagaimana tertuang dalam Tanda Terima Nomor TT-JIP/H-18-001/III/2015 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Pihak TERGUGAT I ;

3. Bahwa terhadap Kekurangan sisa harga objek sengketa tersebut sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) oleh PARA PENGGUGAT telah dibayar menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) dari PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya Jemursari in-casu TERGUGAT II dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan /atau 4 (empat) tahun, dan bahwa dari fasilitas kredit tersebut oleh PARA PENGGUGAT telah terhitung lunas sejak 19 Mei 2019, sehingga total keseluruhan uang yang telah masuk dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT II Selaku Pemberi Fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) adalah total sebesar Rp. 1.469.435.962,- (satu milyar empat ratus enam puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus enam puluh dua rupiah), yang merupakan rincian pembayaran Angsuran beserta bunga dari Pembiayaan Fasilitas Kredit dan beban biaya-biaya lainnya yang timbul, sebagaimana tercatat dalam :

(3.1) Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor : B.1026/KC/IX/ADK/05/2015 tanggal 15 Mei 2015 yang ditandatangani oleh Pihak TERGUGAT II dengan PENGGUGAT I Selaku Pihak Peminjam serta PENGGUGAT II Selaku Pihak Penjamin ;

*Halaman 3 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.2) Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H., in-casu TURUT TERGUGAT I, serta ditandatangani oleh PENGGUGAT I Selaku Pihak Peminjam dan PENGGUGAT II Selaku Pihak Penjamin dengan TERGUGAT II Selaku Pihak Lembaga Pembiayaan/Pihak Pemberi Pinjaman ;

(3.3) Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 ;

4. Bahwa di dalam Akta PPJB (i.c. Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015), pada paragraf Ke-4 (Ke-empat) halaman 4 s/d paragraf Ke-1 (Ke-satu) halaman 5 terdapat klausul tentang Pernyataan Janji dari Pihak TERGUGAT I Selaku Pihak Pertama/Pihak Penjual terhadap PENGGUGAT II Selaku Pihak Kedua/Pihak Pembeli, yang dikutip berbunyi sebagai berikut :

- Bahwa Sertifikat hak atas tanah tersebut saat ini dalam proses pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (Induk) atas nama Perseroan Terbatas PT. GALA BUMI PERKASA, berkedudukan di Surabaya, di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, dan apabila sertifikat Induk tersebut telah terbit maka akan dilanjutkan dengan pemecahan sertifikat untuk persil yang tersebut kemudian ;

(vide : Akta PPB)

5. Bahwa di dalam Surat Pemesanan Nomor 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 09 Maret 2015, pada Bab X halaman 2 terdapat pernyataan janji dari Pihak TERGUGAT I Selaku Pihak Penjual terhadap PENGGUGAT II Selaku Pihak Pemesan/Pihak Pembeli, yang dikutip selengkapnya berbunyi sebagai berikut

## I. PENYERAHAN FISIK BANGUNAN

Pemesan akan menerima fisik bangunan 12 Bulan setelah penandatanganan PPJB.

(vide : Surat Pemesanan)

6. Bahwa di dalam Akta PPJB (i.c. Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015), pada Pasal 5 dan Pasal 6 Akta PPJB terdapat klausul tentang Kewajiban dari Pihak TERGUGAT I Selaku Pihak Pertama/Pihak Penjual terhadap PENGGUGAT II Selaku Pihak Kedua/Pihak Pembeli, yang dikutip selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

----- Pasal 5 -----

Halaman 4 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak Pertama wajib menyelesaikan dan menyerahkan bangunan gudang yang diperjanjikan dengan akta ini kepada Pihak Kedua 12 (dua belas bulan) setelah ditandatanganinya akta ini ;

----- Pasal 6 -----

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah saling berjanji dan mengikatkan diri satu terhadap yang lainnya untuk segera menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bilamana harganya telah dibayar lunas dan semua persyaratan untuk keperluan tersebut telah terpenuhi ;

(vide : Akta PPB)

7. Bahwa mengenai keberadaan Agunan/Jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) dari PARA PENGGUGAT tersebut yang berupa Sertifikat Hak atas tanah objek a-quo adalah dalam penguasaan dan disimpan oleh TERGUGAT II Selaku Pihak Lembaga Pembiayaan sampai angsuran kredit dari PARA PENGGUGAT telah terbayar lunas, ketentuan ini sebagaimana tercantum dalam :

(7.1) Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor : B.1026/KC/IX/ADK/05/2015 tanggal 15 Mei 2015, pada :

(7.1.1) Huruf B.1 tentang Syarat-syarat Penandatangan Kredit, pada angka 1 halaman 2, dikutip berbunyi sebagai berikut :

“1. Semua asli bukti kepemilikan agunan yang dipersyaratkan (sertifikat) telah diserahkan kepada BRI atau Notaris yang ditunjuk untuk dilakukan pengikatan agunan untuk kepentingan BRI dan selanjutnya disimpan di BRI sampai kreditnya lunas.”

(vide : SPPK)

(7.1.2) Huruf B.3 tentang Syarat-syarat Lainnya, pada angka 2 halaman 4, dikutip berbunyi sebagai berikut :

“2. Bukti kepemilikan agunan yang dibiayai dengan KPG-BRI disimpan di BRI sampai kredit lunas.”

(vide : SPPK)

Halaman 5 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(7.2) Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, pada :

(7.2.1) Pasal 4 tentang Syarat-syarat Khusus Kredit, pada angka 3 halaman 9, dikutip berbunyi sebagai berikut :

“3. Syarat-syarat penandatanganan kredit :

- Semua asli bukti kepemilikan agunan yang dipersyaratkan telah diserahkan kepada Bank atau Notaris rekanan Bank yang ditunjuk untuk dilakukan pengikatan agunan untuk kepentingan Bank dan selanjutnya disimpan di Bank sampai kreditnya lunas.”

(vide : Akta No. 17)

(7.2.2) Pasal 4 tentang Syarat-syarat Khusus Kredit, pada angka 8 huruf b halaman 13, dikutip berbunyi sebagai berikut :

“b. Bukti kepemilikan agunan yang dibiayai oleh Kredit Kepemilikan Gudang ini disimpan di Bank sampai kredit lunas.”

(vide : Akta No. 17)

8. Bahwa berdasarkan Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli 2017 yang diterbitkan oleh Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H. (i.c. TURUT TERGUGAT I) terdapat keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

(8.1) Bahwasannya proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan dan pengurusan Sertifikat Induk atas nama PT. GALA BUMI PERKASA (i.c. TERGUGAT I) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo akan selesai dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak 09 Juni 2017 /atau akan selesai pada tanggal 09 Juni 2018 ;

(8.2) Bahwasannya apabila Sertifikat Induk telah terbit, maka akan dilanjutkan dengan proses pengurusan pemecahan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (i.c. TURUT TERGUGAT II) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak 09 Juni 2018 /atau akan selesai pada tanggal 09 Desember 2018 ;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka sudah patut menurut hukum bahwasannya PARA PENGGUGAT adalah Pihak yang memiliki Hak Gugat guna mempertahankan Hak-hak Hukumnya dari perbuatan pihak lain yang

*Halaman 6 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan PARA PENGGUGAT, dengan demikian tidaklah berlebihan pula menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a-quo agar berkenan Menyatakan PARA PENGGUGAT memiliki Kapasitas Hukum (Legal Standing / Legitima Persona Standi in Judicio) untuk menggunakan Hak Gugatnya terhadap PARA TERGUGAT;

## TENTANG KOMPETENSI RELATIF

10. Bahwa alasan Gugatan a-quo oleh PARA PENGGUGAT diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang (Kompetensi Relative) adalah didasari pertimbangan sebagai berikut :

(10.1) Jenis sengketa a-quo adalah termasuk dalam ranah sengketa perdata ;

(10.1.1) Bahwa sengketa yang diajukan dalam Gugatan a-quo adalah termasuk dalam ranah sengketa perdata ;

(10.1.2) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR / Pasal 142 ayat (1) Rbg maka terhadap Gugatan a-quo yang merupakan sengketa perdata sudah tepat menurut hukum diajukan di pengadilan negeri in-casu Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang, ketentuan mana selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

### Pasal 118

- (1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(vide : Herzien Inlandsch Reglement/HIR )

### Pasal 142

Halaman 7 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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



- (1) Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh Seorang Kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

(vide : Rechtsreglement voor de  
Buiengewesten/Rbg)

- (10.2) Domisili Hukum yang disepakati dalam perjanjian ;

- (10.2.1) Bahwa sesuai klausula yang tercantum dalam :

- (10.2.1.1) Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pada Pasal 11 berisi pada pokoknya bahwa mengenai Kedudukan Hukum / Domisili Hukum yang dipilih dan disepakati oleh Para Pihak (i.c. antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT II) adalah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya ;

- (10.2.1.2) Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, pada Pasal 14 berisi pada pokoknya bahwa mengenai Kedudukan Hukum /

*Halaman 8 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*





Domisili Hukum yang dipilih dan disepakati oleh Para Pihak (i.c. antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II) adalah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya ;

- (10.2.2) Bahwa sesuai Asas “Pacta Sunt Servanda” yang didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan bahwa “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak”, selengkapya berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 1338**

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

(vide : KUHPerdara)

- (10.2.3) Bahwa dengan demikian, maka sudah tepat secara yuridis manakala PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan a-quo di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang ;
- (10.3) Kedudukan Tergugat ;
- (10.3.1) Bahwa secara umum, pengajuan suatu gugatan perdata didasarkan pada asas Actor Sequitur Forum Rei halmana asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah pengadilan negeri di tempat tinggal Tergugat, ketentuan mana selengkapya berbunyi sebagai berikut :

*Halaman 9 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



Pasal 118

- (1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(vide : HIR )

- (10.3.2) Bahwa telah diketahui TERGUGAT I maupun TERGUGAT II adalah berkedudukan di Kota Surabaya, sehingga dengan demikian sudah tepat secara yuridis manakala PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan a-quo di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang ;

11. Bahwa berdasarkan uraian Posita no. 10 di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara Gugatan a-quo Menetapkan berwenang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Gugatan a-quo. ;

**PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN CIDERA JANJI / WANPRESTASI YANG MERUGIKAN PARA PENGGUGAT**

12. Bahwa meski PARA PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran secara lunas baik terhadap pembayaran Uang Muka (DP) kepada Pihak TERGUGAT I tersebut pada Posita no. 2, maupun terhadap Pembayaran angsuran fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) berikut beserta Biaya-biaya lainnya kepada Pihak TERGUGAT II tersebut pada Posita no. 3, serta proses balik-nama dan pemecahan Sertifikat HGB (Induk) yang seharusnya telah selesai sebagaimana tercantum dalam Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli 2017 yang diterbitkan oleh

*Halaman 10 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H. (i.c. TURUT TERGUGAT I) tersebut pada Posita no. 8, namun ironisnya hingga diajukannya Gugatan ini :

(12.1) Pihak TERGUGAT I Selaku Pihak Developer / Pihak Penjual belum juga melaksanakan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana telah ditegaskan dalam klausul Pasal 5 dan Pasal 6 Akta PPJB tersebut pada posita no. 6, yaitu :

(12.1.1) Menyerahkan bangunan Gudang ;

(12.1.2) Menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT ;

(12.2) Pihak TERGUGAT II Selaku Pihak Lembaga Pembiayaan belum juga melaksanakan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT yaitu : menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo

13. Bahwa atas kelalaian PARA TERGUGAT tersebut pada Posita No. 12, PARA PENGGUGAT telah berulang kali berupaya menegur PARA TERGUGAT, teguran mana dilakukan baik secara lisan maupun teguran secara tertulis berbentuk surat Somatie (in gebreke stelling), namun kenyataannya sampai dengan diajukannya Gugatan ini PARA TERGUGAT tidak mengindahkan / tidak juga menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT ;

14. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 memberikan kaedah hukum sebagai berikut :

“...Sahnya jual beli menurut KUH Perdata dan Hukum Adat adalah apabila jual beli tersebut dilakukan secara terang (rieel) dan kontan.”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 952 K/ Sip/1974)

halmana terkait adanya syarat terang dan kontan atas sahnya jual-beli yang termaktub dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, menurut Jurnal Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, 1993. Halaman 117-118, diterangkan bahwa :

*Halaman 11 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Terang dalam artian dilakukan dihadapan Pejabat, dan kontan dalam artian adanya penyerahan secara nyata objek jual beli dari si penjual kepada si pembeli.”

(vide : Jurnal Rangkuman Yurisprudensi MA RI, Cetakan Kedua, 1993)

15. Bahwa norma Pasal 46 Peraturan OJK Nomor : 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, berisi ketentuan yang berbunyi sebagai berikut :

## Pasal 46

- (1) Perusahaan Pembiayaan wajib menyampaikan pemberitahuan kepada Debitur terkait dengan pengembalian bukti kepemilikan atas agunan paling lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal pelunasan piutang pembiayaan.
- (2) Berdasarkan pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perusahaan Pembiayaan wajib mengembalikan bukti kepemilikan dan/atau dokumen terkait dengan agunan paling lambat 1 (satu) bulan sejak terdapat permintaan dari Debitur.

(vide : Peraturan OJK Nomor : 35/POJK.05/2018)

16. Bahwa adanya fakta hukum tersebut pada Posita No. 12 tentang tidak terpenuhinya kewajiban TERGUGAT I dalam menyerahkan bangunan Gudang dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT maupun tidak terpenuhinya kewajiban TERGUGAT II dalam menyerahkan / mengembalikan agunan / jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut incasus Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo kepada PARA PENGGUGAT, maka dengan demikian patut menurut hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah jelas terbukti melakukan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai Cidera Janji / Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi :

## Pasal 1238

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri,

Halaman 12 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

(Vide : KUHPerdata)

17. Bahwa pendapat Para Ahli mengenai definisi Wanprestasi dalam konteks hukum perdata, antara lain sebagai berikut :

- H. Mariam Darus Badruzaman, SH., dalam bukunya “Azas-Azas Hukum Perikatan”, terbitan FH.USU – Medan (1970), pada halaman 20, dikatakan :

“...Wanprestasi berasal dari istilah dalam Bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi dan kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.”

- Dr. Wirjono Prodjodikoro, dalam bukunya “Asas-Asas Hukum Perjanjian”, penerbit : Sumur – Bandung, pada halaman 17, menerangkan :

“...Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, karena suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.”

- Prof. R. Subekti, SH., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-II (1970), pada halaman 50, menerangkan :

“...Wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian

Halaman 13 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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



tidak dapat dilakukan.”

- Prof. R. Subekti, SH., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-IV (1979), pada halaman 59, mengatakan :

“...apabila Debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau sidera janji. Kata “karena salahnya” sangat penting, karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.”

- M. Yahta Harahap, dalam bukunya “Segi-segi Hukum Perjanjian”, penerbit : Alumni – Bandung (1982), pada halaman 60, dikatakan :

“... “Wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.”

18. Bahwa didasari uraian Posita No. 12 sampai dengan no. 17 di atas maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a-quo agar berkenan Menyatakan :

(18.1) Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi dengan cara yaitu : tidak menyerahkan bangunan Gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT terhadap PARA PENGGUGAT ; dan,

(18.2) Menyatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi dengan cara yaitu : tidak menyerahkan/ mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo kepada PARA PENGGUGAT ;

#### TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN

19. Bahwa dalam hukum kontraktual, konsekuensi hukum bagi salah satu Pihak yang melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi adalah dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa :

- (i) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi) ;
- (ii) Pembatalan perjanjian ;
- (iii) Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat

*Halaman 14 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur ;

(iv) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim ;

20. Bahwa mengenai batalnya perikatan yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi diatur dalam ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata sebagai berikut :

(20.1) Pasal 1266 KUH Perdata :

## Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

(vide : KUHPerdata)

(20.2) Pasal 1267 KUH Perdata :

## Pasal 1267

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

(vide : KUHPerdata)

21. Bahwa M. Yahta Harahap, dalam bukunya “Segi-segi Hukum Perjanjian”, penerbit : Alumni – Bandung (1982), pada halaman 60, menerangkan :

“...wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau

*Halaman 15 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

### Disclaimer

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



dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian-perjanjian yang dibuat tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.”

22. Bahwa didasari fakta hukum tentang indikasi kuat adanya perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut pada Posita No.12, dan dikaitkan dengan norma yuridis tersebut pada Posita No. 14 s/d No. 16 serta dihubungkan dengan pendapat ahli hukum perdata tersebut pada Posita No. 17, maupun didasari argumentasi hukum tentang dasar pijak Batalnya Perjanjian karena Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi tersebut pada Posita No. 19 hingga Posita No.21 ;

Maka sudah sepatutnya menurut hukum bila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara a-quo berkenan Mengabulkan Permohonan Pembatalan terhadap :

(22.1) Perjanjian Jual Beli antara PENGGUGAT II Selaku Pihak Pembeli dengan TERGUGAT I Selaku Pihak Penjual in-casu Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H. (in-casu TURUT TERGUGAT I) ;

(22.2) Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT I Selaku Pihak Peminjam dan PENGGUGAT II Selaku Pihak Penjamin dengan TERGUGAT II Selaku Pihak Pemberi Pinjaman in-casu Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H. (in-casu TURUT TERGUGAT I) ;

KERUGIAN PENGGUGAT YANG DIAKIBATKAN PERBUATAN CIDERA JANJI / WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

23. Bahwa kelalaian PARA TERGUGAT tersebut pada Posita No. 12 telah mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, diantaranya :

(23.1) PARA PENGGUGAT tidak bisa melaksanakan proses pembuatan Akta Jual Beli dan prosesi Balik Nama yang mana biayanya

*Halaman 16 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



semakin lama semakin bertambah besar seiring dengan naiknya harga pasar atas objek sengketa a-quo ;

(23.2) PARA PENGGUGAT tidak bisa memanfaatkan objek sengketa a-quo karena belum adanya kepastian hukum terkait legalitas PARA PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa a-quo

24. Bahwa salah satu konsekuensi hukum bagi PARA TERGUGAT yang melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi sebagaimana tersebut pada Posita No. 12 di atas adalah PARA TERGUGAT dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa Membayar kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT (ganti rugi) ;

25. Bahwa ganti kerugian akibat perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi diatur dalam norma Pasal 1243 jo. Pasal 1246 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut

**Pasal 1243**

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

**Pasal 1246**

Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.

(vide : KUHPerdata)

26. Bahwa Prof. Rosa Agustina dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum", penerbit : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), pada halaman 23, menerangkan bahwa :

"...Kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai "scade" (rugi) saja, sedangkan kerugian akibat Wanprestasi oleh Pasal 1246 KUHPerdata dinamakan "Konsten, scaden en interessen" (biaya, kerugian dan bunga)."

27. Bahwa dalam buku yang sama Prof. Rosa Agustina juga menerangkan bahwa

*Halaman 17 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



“... Yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak semata-mata hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (kosten), atau semata-mata kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (winstderving).”

28. Bahwa Prof. R. Subekti, SH., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-IV (1979), pada halaman 63, menjelaskan :

“...Bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah terdiri dari tiga unsur, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh Kreditur.”

## TUNTUTAN GANTI KERUGIAN ATAS PERBUATAN CIDERA JANJI / WANPRESTASI YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT

29. Bahwa menurut Pasal 1246 KUH Perdata ganti-kerugian atas perbuatan Wanprestasi terdiri dari 3 unsur, yaitu :

- (i) Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata / tegas telah dikeluarkan oleh Pihak ;
- (ii) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan / atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya ;
- (iii) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh / diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya ;

30. Bahwa akibat hukum dari perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana terurai dalam posita di atas telah nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, oleh

*Halaman 18 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya adalah patut, layak dan berdasar hukum manakala PARA PENGGUGAT kemudian menuntut Ganti Kerugian Materiil dan Immateriil (moril) dalam bentuk rupa sejumlah uang, kerugian mana terurai dalam rincian sebagai berikut :

(30.1) Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT :

Bahwa keseluruhan Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT yang diakibatkan oleh perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana uraian fakta hukum di atas adalah total sebesar Rp. 2.069.435.962,- (Dua Milyar Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

(30.1.1) Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT adalah berupa Pembayaran Uang Muka (DP) atas pembelian objek sengketa a-quo sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) yang telah dibayarkan secara lunas kepada TERGUGAT I pada tanggal 10 Maret 2015 tersebut pada Posita No. 2 ;

(30.1.2) Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT adalah berupa Pembayaran sisa harga atas pembelian objek sengketa a-quo dengan menggunakan Fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan /atau 4 (empat) tahun berikut beserta bunga dari Pembiayaan Fasilitas Kredit dan beban biaya-biaya lainnya yang timbul sebesar Rp. 1.469.435.962,- (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) yang telah dibayarkan sampai dengan lunas kepada TERGUGAT II terhitung sejak tanggal 19 Mei 2019 tersebut pada Posita No. 3 ;

(30.2) Kerugian Immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT :

Bahwa keseluruhan Kerugian Immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT yang diakibatkan oleh perbuatan Cidera Janji /

*Halaman 19 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana uraian fakta hukum di atas adalah total sebesar Rp. 370.611.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta enam ratus sebelas ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

(30.2.1) Kerugian Immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat tidak dapat diputarnya uang PARA PENGGUGAT untuk usaha bisnis lain karena telah dibayarkan kepada TERGUGAT I, yang bila dihitung sejak bulan Maret 2015 sampai dengan diajukannya Gugatan a-quo bulan Juli 2021 adalah selama 76 (tujuh puluh enam) bulan, halmana bila uang yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT I tersebut oleh PARA PENGGUGAT kemudian dialih-investasikan dalam bentuk deposito pada suatu bank dimana bunga deposito bank menurut ketentuan resmi acuan Suku Bunga Bank Indonesia pada medio Januari tahun 2020 berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia adalah sebesar 0,4583 % (nol koma empat lima delapan tiga persen) / per-bulan, maka bilamana dihitung dalam kurun waktu 76 (tujuh puluh enam) bulan yaitu dari sejak bulan Maret tahun 2015 hingga diajukannya Gugatan ini pada bulan Juli 2021, maka perhitungan kerugian immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat hilangnya peluang keuntungan karena tidak dapat diputarnya uang PARA PENGGUGAT untuk usaha bisnis lain terhitung dari sejak bulan Maret 2015 sampai dengan bulan Juni 2021 adalah sebesar  $(Rp.600.000.000,- \times 0,4583 \%) \times 76 \text{ bulan} = Rp.208.984.800,-$  (dua ratus delapan juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu delapan ratus rupiah) ;

(30.2.2) Kerugian Immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat tidak dapat diputarnya uang PARA PENGGUGAT untuk usaha bisnis lain karena telah dibayarkan kepada TERGUGAT II, yang bila dihitung

*Halaman 20 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

### Disclaimer

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





sejak bulan Mei 2019 sampai dengan diajukannya Gugatan a-quo bulan Juli 2021 adalah selama 24 (dua puluh empat) bulan, halmana bila uang yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT II tersebut oleh PARA PENGGUGAT kemudian dialih-investasikan dalam bentuk deposito pada suatu bank dimana bunga deposito bank menurut ketentuan resmi acuan Suku Bunga Bank Indonesia pada medio Januari tahun 2020 berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia adalah sebesar 0,4583 % (nol koma empat lima delapan tiga persen) / per-bulan, maka bilamana dihitung dalam kurun waktu 24 (dua puluh empat) bulan yaitu dari sejak bulan Mei tahun 2019 hingga diajukannya Gugatan ini pada bulan Juli 2021, maka perhitungan kerugian immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat hilangnya peluang keuntungan karena tidak dapat diputarnya uang PARA PENGGUGAT untuk usaha bisnis lain terhitung dari sejak bulan Mei 2019 sampai dengan bulan Juli 2021 adalah sebesar  $(Rp. 1.469.435.962,- \times 0,4583 \% ) \times 24 \text{ bulan} = Rp. 161.626.200,-$  (seratus enam puluh satu juta enam ratus dua puluh enam ribu dua ratus rupiah) ;

Dengan demikian, Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil yang diderita PARA PENGGUGAT yang diakibatkan oleh Perbuatan Cidera Janji/ Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana uraian fakta hukum pada Posita di atas yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT secara sekaligus dan tunai seketika kepada PARA PENGGUGAT terhitung 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) ;

#### TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

31. Bahwa suatu permintaan uang paksa (dwangsom) adalah hal yang dibenarkan menurut hukum, hal ini didasarkan pada norma Pasal 606 a. Rv (Reglement op de Rechtsvordering) yang berbunyi sebagai berikut :

#### Bab V

Halaman 21 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



Paksaan Badan Dan Pelaksanaannya Dan Jumlah Uang

Paksaan

Bagian 3. Uang Paksa.

Pasal 606 a.

Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau tiap sekali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, oleh karenanya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa .

(vide : Rv /Reglemen op de Rechtsvordering)

32. Bahwa agar PARA TERGUGAT serius dalam menjalankan Keputusan perkara ini nantinya, maka sudah sepatutnya menurut hukum masing-masing PARA TERGUGAT diwajibkan pula untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan didalam melaksanakan isi Keputusan perkara ini ;

**DASAR PENGGUGAT MEMASUKKAN PARA TURUT TERGUGAT DALAM GUGATAN**

33. Bahwa kualifikasi dan penentuan mengenai Turut Tergugat memang tidak diatur secara formil di dalam peraturan perundang-undangan, namun hal tersebut telah menjadi praktik yang lazim diterapkan dari kasus per-kasus dalam suatu gugatan perdata ;

34. Bahwa perihal Turut Tergugat menurut Retnowulan, Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya : Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, penerbit : Mandar Maju, Bandung - 1995, pada halaman 117, menerangkan bahwa :

“... dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.”

*Halaman 22 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam suatu gugatan juga sejalan dengan amanat yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain :

(36.1) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang kaedah hukumnya dikutip berbunyi sebagai berikut :

“... Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 663 K/Sip/1971 jo. Putusan MA RI No. 1038 K/Sip/1972)

(36.2) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009, yang kaedah hukumnya dikutip berbunyi sebagai berikut :

“... sehingga orang-orang tersebut harus dimasukkannya sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkannya sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan Para Pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1642 K/Pdt/2005)

36. Bahwa dasar pijak PARA PENGGUGAT menarik PARA TURUT TERGUGAT adalah sebagai berikut :

(37.1) TURUT TERGUGAT I adalah sebagai Pihak Notaris yang membuat

(37.1.1) Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut pada posita No. (1.2), akta mana yang mengikat antara TERGUGAT I Selaku Pihak Penjual dengan PENGGUGAT II Selaku Pihak Pembeli ;

(37.1.2) Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit tersebut pada posita No. (3.2), akta mana yang mengikat antara TERGUGAT II

*Halaman 23 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selaku Pihak Lembaga Pembiayaan/Pihak Pemberi Pinjaman dengan PENGGUGAT I Selaku Pihak Peminjam dan PENGGUGAT II Selaku Pihak Penjamin ;

(37.1.3) Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli 2017 tersebut pada Posita No. 8 ;

(37.2) TURUT TERGUGAT II adalah sebagai instansi pertanahan yang berwenang :

(37.2.1) Yang berwenang memproses dan mencatatkan Sertifikat Induk atas nama PT. GALA BUMI PERKASA in-casu TERGUGAT I sebagaimana keterangan yang tercantum dalam Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli 2017 tersebut pada posita No.(8.1) ; dan,

(37.2.2) Yang berwenang memproses dan mencatatkan pemecahan Sertifikat Induk a-quo sebagaimana keterangan yang tercantum dalam Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli 2017 tersebut pada posita No. (8.2) ;

37. Bahwa didasari segala uraian fakta-fakta hukum di atas dan dikaitkan dengan pendapat ahli tersebut pada posita No. 35 maupun dikaitkan dengan kaidah hukum yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut pada posita No. 36 serta dasar pijak PARA PENGGUGAT menarik PARA TURUT TERGUGAT tersebut pada Posita No. 37, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala PARA PENGGUGAT menarik PARA TURUT TERGUGAT sebagai Pihak dalam dalam perkara a-quo, sehingga dengan demikian patutnya pula menurut hukum bila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara a-quo agar berkenan menyatakan memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk dengan amar putusan dalam perkara ini ;

## PETITUM

Berdasarkan uraian dalil-dalil dan argumentasi yuridis serta fakta hukum di atas, maka dengan hormat PARA PENGGUGAT Memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim yang

*Halaman 24 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena TERGUGAT I tidak menyerahkan bangunan Gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) terhadap PARA PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
3. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena tidak menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo yang telah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
4. Menyatakan Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I ;
5. Menyatakan Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II ;
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA `PENGGUGAT sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.469.435.962,- (satu milyar empat ratus enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) ;

Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Immateriil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.208.984.800,- (dua ratus delapan juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu delapan ratus rupiah).
9. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Immateriil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 161.626.200,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus dua puluh enam ribu dua ratus rupiah).
10. Menghukum masing-masing TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan didalam melaksanakan isi Keputusan perkara ini ;
11. Memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ;
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung-renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## SUBSIDAIR :

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara a-quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan :

- Untuk Penggugat datang menghadap dipersidangan kuasanya 1. Advent Dio Randy, SH, 2. A. Herman Susilo, SH MH, 3. Akbar Dwi Pamungkas, SH dan 4. One Dika Prasetyoadji, SH ;
- Untuk Tergugat I tidak pernah datang ke persidangan meskipun sudah dipanggil beberapa kali oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya sesuai Relas Panggilan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby, melalui Pemerintah Kota Surabaya tanggal 22 Juli 2021, tanggal 25 Agustus 2021 dan 14 september 2021, kemudian melalui media massa Harian Memorandum terbit tanggal 6 Oktober 2021 halaman 8 dan terbit tanggal 12 November 2021 halaman 8, kemudian melalui Pemerintah Kota Surabaya tanggal 12 Nopember 2021, tanggal 20 Desember 2021, tanggal 30 Desember 2021 dan tanggal 20 Mei 2022 yang telah dipanggil secara patut dan sah, namun Tergugat I tidak kunjung hadir / mengirimkan wakilnya yang sah, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh

*Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I sudah tidak akan menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini ;

- Untuk Tergugat II datang menghadap dipersidangan kuasanya Yos Adinegara, AO PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Surabaya Jemursari, beralamat di Jl. Jemur Andayani No 69 A-B Surabaya, berdasarkan Surat Penugasan Nomor B/106/KC-IX/ADK/07/2021 tanggal 22 Juli 2021 dan Surat Kuasa Nomor B.1104/KC-IX/ADK/07/2021 tanggal 22 Juli 2021 ;
- Untuk Turut Tergugat I datang menghadap sendiri dipersidangan
- Untuk Turut Tergugat II tidak pernah datang ke persidangan meskipun sudah dipanggil beberapa kali oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo sesuai Relas Panggilan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby, tanggal 23 Juli 2021, tanggal 21 September 2021, tanggal 16 November 2021, tanggal 22 Desember 2021, tanggal 16 Pebruari 2022 dan tanggal 25 Mei 2022 yang telah dipanggil secara patut dan sah, serta diterima staf Kantor ATR/BPN Kabupaten Sidoarjo serta dibubuhi cap stempel, namun Turut Tergugat II tidak kunjung hadir / mengirimkan wakilnya yang sah, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Turut Tergugat II sudah tidak akan menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk A.A. Gd Agung Parnata, S.H.,C.N., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Desember 2021, upaya perdamaian / mediasi yang ditempuh kedua belah pihak tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa pada persidangan pertama setelah mediasi dianggap gagal, oleh karena kedua belah pihak tidak sepakat untuk melaksanakan persidangan secara E-litigasi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawabannya tanggal 24 Pebruari 2022 sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI:

*Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



**GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. B a h w a setelah membaca seluruh gugatan PENGGUGAT Yang terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 15 Juli 2021, Hubungan hukum yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II adalah pembiayaan terhadap pembelian gudang yang dibangun oleh TERGUGAT I, sehingga terjadi kesepakatan jual beli gudang terlebih dahulu antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I Berdasarkan:

- Surat pemesanan Nomor : 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 09 Maret 2015 dengan pemesan an. PENGGUGAT II
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015

Dengan obyek jual beli adalah gudang yang terletak di kompleks pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18, Sedangkan Hubungan hukum yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II adalah Para Penggugat berhutang sejumlah uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- sebagai tambahan pembelian gudang untuk kepentingan Para Penggugat.

Sehingga dengan demikian obyek perjanjian ini adalah terjadinya hubungan hutang piutang.

2. B a h w a Tidak ada wanprestasi Yang dilakukan Oleh Tergugat II, dikarenakan Tergugat II telah melakukan pemenuhan kewajiban dari Perjanjian, yaitu memberikan hutang kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.100.000.000,- Yang Oleh Penggugat digunakan untuk membeli Gudang yang terletak di kompleks pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 kepada Tergugat I dan selanjutnya kewajiban dari Para Penggugat adalah mengembalikan kembali pinjaman tersebut kepada Tergugat II dengan cara diangsur selama 48 Bulan berupa pokok dan bunga.

*Halaman 28 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



Kewajiban pemenuhan / pengurusan / menyediakan berupa obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Atas Tanah terhadap gudang Yang terletak di kompleks pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 ada pada Tergugat I karena sesuai dengan :

- Surat pemesanan Nomor : 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 09 Maret 2015 dengan pemesan an. PENGGUGAT II .
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015

3. B a h w a Sehingga tidak jelas wanprestasi apa yang dilakukan Oleh Tergugat II pada diri Para Penggugat, sedangkan Tergugat II telah memenuhi kewajiban Tergugat II sebagaimana obyek perjanjian yaitu memberikan pinjaman/hutang sebesar RP. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat.

4. B a h w a sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan fakta-fakta terkait (fetelijke grond); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batasbatasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanva kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum.

5. B a h w a berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975), maka terhadap gugatan PENGGUGAT Yang obscur libel, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

*Halaman 29 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



M a k a : berdasarkan eksepsi tersebut di atas, gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga TERGUGAT mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. B a h w a apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, TERGUGAT dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut;
2. B a h w a hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara
3. B a h w a TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT ;
4. B a h w a untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut
5. B a h w a Sebagaimana posita gugatan Para Penggugat yaitu
  1. Pada awalnya tanggal 09 Maret 2015 PENGGUGAT I BERKEHENDAK membeli 1 unit gudang di area kompleks pergudangan Juanda Industrial Park (Obyek sengketa) kepada TERGUGAT I seharga yang disepakati adalah RP. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) berdasarkan :
    - Surat pemesanan Nomor : 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 09 Maret 2015 dengan pemesanan. PENGGUGAT II

Halaman 30 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)  
Nomor : 16 tanggal 19 Mei 2015

sebagaimana posita PARA PENGGUGAT di angka I.

2. Selanjutnya menegaskan kembali Posita angka 3 dalam gugatan PENGGUGAT, PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan gudang kepada TERGUGAT II sebesar RP. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dari harga gudang yang sebesar RP. RP. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) berdasarkan surat nya tertanggal 7 April 2015 perihal permohonan pengajuan KPG bermaksud mengajukan kredit

Kepemilikan gudang di Tergugat II. Dalam artian PARA PENGGUGAT pada waktu itu dari harga gudang yang sebesar Rp. Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), PARA PENGGUGAT hanya memiliki uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan untuk sisanya yang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) berencana hutang ke TERGUGAT II untuk pembiayaannya.

Dengan ini kami bermaksud mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Gudang di BRI cabang Jemursari sebesar Rp. 1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) untuk pembelian 1 Unit Gedung di kawasan Juanda Industrial Park dengan harga sebesar Rp. 1.700.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah). Oleh karena itu kami bersedia untuk memenuhi segala persyaratan dan ketentuan yang berlaku di BRI.

Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



3. Atas permohonan pembiayaan kepemilikan Gudang oleh PARA PENGGUGAT tersebut telah di tindak lanjuti oleh TERGUGAT II dan kemudian TERGUGAT II menerbitkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nor-nor : B. 1026/KC-IX/ADK/05/2015 tanggal 15 Mei 2015 yang disetujui oleh PARA PENGGUGAT dan selanjutnya dilakukan penandatanganan Perjanjian hutang piutang untuk pembiayaan pembelian gudang antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sebagaimana Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 17 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I

Ditegaskan kembali di dalam premis Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 17 tanggal 19 Mei 2015 (halaman 3) bahwa PIHAK KEDUA (Penggugat I) telah mengajukan permohonan kepada Pihak Pertama (TERGUGAT II) untuk pembelian Gudang di komplek pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18.

Selanjutnya sehingga Pihak Kedua dalam kedudukannya tersebut di atas, mengaku telah berhutang kepada Pihak Pertama sebesar hutang pokok. Rp. 1.100.000.000.- (satu milyar seratus iuta rupiah) yang akan dibayar selama jangka waktu 48 bulan untuk angsuran yang wajib dibayar untuk tiaptiap bulan selama :

- 24 Bulan pertama sebesar Rp. 28.031.094.39 (dua puluh delapan juta tiga puluh satu ribu Sembilan puluh empat koma tiga puluh Sembilan rupiah).

*Halaman 32 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dan untuk angsuran selanjutnya menyesuaikan dengan ketentuan bunga yang berlaku Sd lunas.

Selanjutnya sebagaimana point 2 posita PARA PENGUGAT membayar Down Payment (dp) untuk pembelian gudang sejumlah RP. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan telah dibayarkan kepada TERGUGAT I sebagaimana tanda terima nomor : TT-JIP/H-18-001/III/2015 Yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I

4. Pembelian gudang sebagaimana disebut diatas yang bertindak sebagai penjual adalah developer an. PT. Gala Bumiperkasa (Tergugat I) dan selaku pembeli adalah Penggugat II berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat He ndrikus Caroles Notaris di Surabaya.

Adapun obyek tersebut yaitu berupa bangunan gudang nantinya dijadikan agunan kredit dan dilakukan pengikatan berupa jaminan fidusia. Para Penggugat telah menandatangani Perjanjian jaminan fidusia No.18 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat yang dibuat Hendrikus Caroles Notaris di Surabaya. Kemudian muncul sertifikat jaminan fidusia No. W.15.00361605.AH.05.01 tahun 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Kementrian Hukum dan HAM, Kantor Wilayah Jawa Timur.

Bahwa dalam proses pembiayaan ini terhadap sertifikat obyek gudang masih dalam proses pemecahan, sehingga terdapat covernote Yang dikeluarkan Oleh Hendrikus Caroles Notaris di Surabaya yaitu cover note tertanggal 19 Mei 2015, 9 Juni 2016 dan 21 Juli 2017 yang pada intinya

*Halaman 33 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

#### Disclaimer

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



menyatakan bahwa sertifikat induk masih dalam proses pengurusan dan apabila sertifikat induk telah terbit maka akan dilanjutkan dengan pemecahan sertifikat.

5. Berdasarkan poin 5 diatas jelas hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yaitu Para Penggugat melakukan proses jual beli berupa bangunan gudang yang terletak di komplek pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 dengan Tergugat I dan untuk pembiayaannya dibantu hutang dari Tergugat II dan Sdr. Hendrikus Caroles selaku Notaris di Surabaya yang melakukan pengurusan terhadap sertifikat obyek yang dibiayai tersebut.
6. Pada intinya keberatan Para Penggugat dalam perkara a quo adalah:
  - a. Pihak Tergugat II selaku lembaga pembiayaan belum juga melaksanakan kewajibannya kepada para penggugat yaitu menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas kredit kepemilikan gudang (KPG) tersebut yaitu sertifikat hak atas objek sengketa a quo.
  - b. Para Penggugat meminta pembatalan perjanjian Persetujuan Membuka Kredit"" No 17 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat Oleh Notaris Hendrikus Caroles.

Kemudian meminta kepada majelis hakim agar mengabulkan tuntutan tersebut ditambah dengan uang ganti rugi dan dwangsom

6. B a h w a Sebelum menjawab gugatan para penggugat, terlebih dahulu akan Tergugat II jelaskan apa itu kredit dan bagaimana filosofinya.

Halaman 34 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



Berdasarkan undang-undang No 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga;

Jelas bahwa hak dan kewajiban kreditur adalah menyediakan uang atau tagihan dan kewajiban dari debitur adalah melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga;

Tidak ada didalam perjanjian maupun undang-undang mengenai pengurusan sertifikat obyek yang dibiayai dan menjadi agunan.

7. B a h w a Penggugat pada gugatannya di angka 15 mendalilkan mengenai Peraturan OJOK Nomor 35/POJK.05/2018. Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, hal tersebut tidak berkorelasi dengan perkara aquo, disebabkan di dalam Peraturan POJK tsb mengatur mengenai Lembaga Pembiayaan dimana Lembaga Pembiayaan dimaksud dalam POJK tsb bukanlah Bank.

Pasal I angka 1 POJK tsb menyebutkan Perusahaan Pembiayaan adalah badan usaha Yang melakukan kegiatan pembiayaan barang dan/atau jasa

Pasal 39 ayat (1) Dalam menjalankan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Perusahaan Pembiayaan dapat bekerja sama dengan pihak lain melalui pembiayaan penerusan (channeling) atau pembiayaan bersama (joint financing).

Selanjutnya Pasal 39 ayat (4) : Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (I) meliputi .

*Halaman 35 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



- a. bank;
- b. perusahaan pembiayaan sekunder perumahan;
- c. lembaga keuangan mikro;
- d. Perusahaan Pembiayaan;
- e. perusahaan penyelenggara layanan pinjam meminjam uang berbasis teknologi informasi;
- f. perusahaan modal ventura; dan/atau
- g. lembaga lain yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan diperkenankan untuk melakukan kerja sama pembiayaan melalui skema pembiayaan penerusan (channeling) dan pembiayaan bersama (joint financing)

bahwa pada angka a dan d diatas terdapat perbedaan kedudukan/pengertian antara bank dan Perusahaan Pembiayaan. Sehingga dari hal yang Tergugat II sampaikan di atas, yang dimaksud dengan Perusahaan Pembiayaan dalam POJK ini bukanlah BANK.

Sehingga PENGUGAT menggunakan POJK ini sebagai dalil dalam perkara aquo adalah tidak berkorelasi.

**8. B a h w a**

Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada point 16 dimana menyebutkan menyatakan Tergugat II wanprestasi dengan menggunakan Pasal 1238 KUHPdata. Namun Pasal 1238 KUHPdata tersebut menyebutkan "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan"

*Halaman 36 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



Pasal tersebut mengatur mengenai kedudukan seorang debitor yang wanprestasi/tidak melaksanakan kewajiban terhadap hutangnya.

Dalam hal ini kapasitas Tergugat II adalah sebagai Kreditor, bagaimana mungkin Tergugat II selaku kreditor disamakan kedudukannya sebagai Debitor sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdara tsb.

Sehingga sekali lagi, Penggugat tidak cermat dalam menerapkan dasar hukum dimana kedudukan Tergugat II yang sebagai kreditor/pemberi hutang dipaksakan melanggar Pasal 1238 KUHPerdara. Sedangkan dalam pasal 1238 KUHPerdara tersebut adalah mengatur mengenai wanprestasinya seorang debitor/yang berhutang

9. B a h w a

yang berkewajiban menyelesaikan pembangunan gudang dan alas haknya (Seripikat Hak atas Tanah) adalah Tergugat I dikarenakan terdapat perjanjian jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat I, Sedangkan yang terikat perikatan hutang dengan Tergugat II adalah Penggugat 1 sebagai debitor/peminjam, dan Penggugat II kapasitasnya adalah sebagai penjamin hutang dari Penggugat I. sehingga yang dinamakan hutang memang haruslah dibayar berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang sebagaimana Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 17 tanggal 19 Mei 2015

10. B a h w a

Tergugat II telah melakukan pemenuhan kewajiban dari Perjanjian, yaitu memberikan hutang kepada Para Penggugat sebesar RP. 1.100.000.000,- yang Oleh Penggugat digunakan untuk membeli Gudang yang terletak di kompleks pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 kepada Tergugat I dan selanjutnya kewajiban dari Para Penggugat adalah mengembalikan kembali pinjaman tersebut kepada

Halaman 37 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



Tergugat II dengan cara diangsur selama 48 Bulan berupa pokok dan bunga.

Kewajiban pemenuhan/pengurusan/ menyediakan berupa obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Atas Tanah terhadap gudang yang terletak di kompleks pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 ada pada Tergugat I karena sesuai dengan

- Surat pemesanan Nomor : 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 09 Maret 2015 dengan pemesan an. PENGGUGAT II
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 16 tanggal 19 Mei 2015

11. B a h w a

Sudah jelas yang Para Penggugat sampaikan pada angka 8 positanya yang menyebutkan mengenai covernoote Nomor : 175/NHC/VII/2017 tanggal 21 Juli 2017 yang diterbitkan oleh Notaris Hendrikus Caroles bahwasanya Sertipikat tersebut masih dalam pengurusan yang dilakukan oleh Notaris yang tentunya dokumen2 legalitas pengurusan Sertipikat adalah dari Tergugat I, dimana untuk Seripikat Hak Atas Tanah yang belum jadi tersebut, maka seharusnya Tergugat I dan Notaris Hendrikus Caroles (Turut Tergugat I) yang bertanggung jawab terhadap proses pensertipikatan tersebut.

dalam proses pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah sama sekali tidak melibatkan BRI sebagai kreditur. Para Penggugat bisa melihat di PP 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah bagaimana prosedurnya dan siapa saja yang terlibat. Bagaimana mungkin menyatakan bahwa Tergugat II wanprestasi namun tidak ada kewenangan dari Tergugat II untuk menyelesaikan apa yang dituntut oleh Para Penggugat

*Halaman 38 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*





12. B a h w a Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam positanya pada angka 12 dimana sekali lagi menyatakan Tergugat II untuk menyerahkan / mengembalikan agunan/jaminan atas Gudang yang telah dibeli oleh Para Penggugat dari Tergugat I
- Tergugat II akan menyerahkan kepada Para Penggugat apabila sertifikat telah jadi dan telah menerima hasil pengurusan dari Tergugat I yang diurus oleh Turut Tergugat I serta telah disimpan pada kantor TERGUGAT II. Namun apabila Sertipikat tersebut belum jadi, atau Tergugat II belum menerima Sertipikat yang telah jadi dari Turut Tergugat I dan Tergugat I, apa yang akan diserahkan kepada Para Penggugat.
13. B a h w a Tergugat II menolak dalil pembatalan perjanjian pada gugatan posita angka 19 hingga angka 22 dikarenakan tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II.
14. B a h w a Tergugat II secara tegas menolak permohonan Para Penggugat dalam Gugatan a quo yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan Oleh Para Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat authentic atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan Oleh Para Penggugat tersebut.
- Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat II jelaskan di atas bahwa Tergugat II dengan itikad baik telah melaksanakan perjanjian yang telah dibuat sehingga tuduhan wanprestasi

Halaman 39 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



sangat tidak berdasar. Terlebih permintaan pembatalan perjanjian sama sekali tidak masuk akal. Perjanjian telah dilaksanakan dengan baik dari pemberian kredit sampai dengan pelunasan.

Oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta hukum dan dasar hukum tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak dan dikesampingkan

M A K A

berdasar hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT II mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA ATAU SETIDAKTIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawabannya tanggal 24 Pebruari 2022 sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Gugatan nomor 714/Pdt.G/2021/PN.Sby, tanggal 15 Juli 2021, saya sebagai TURUT TERGUGAT I (satu);

Bahwa dari surat Gugatan halaman 4 dari 24 halaman, pada angka 3, bahwa saya adalah sebagai Notaris Pengganti dari HENDRIKUS CAROLES, S.H. Notaris di Surabaya;

yang benar adalah, bahwa saya sebagai Notaris pemegang Protokol dari HENDRIKUS CAROLES, S.H. yang pada waktu itu Notaris di Surabaya;

Bahwa saya Pemegang Protokol dari HENDRIKUS CAROLES, S.H. yang pada waktu itu Notaris di Surabaya, sedemikian dari Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU.2.AH.02.04 Tahun 2021, tentang Pemberhentian Notaris dan Penunjukan Pemegang Protokol Notaris. (terlampir).

Bahwa saya pemegang protokol dari HENDRIKUS CAROLES, S.H. yang pada waktu itu Notaris di Surabaya, tidak bertanggung jawab terhadap isi dari akta yang di buat di hadapan HENDRIKUS CAROLES, S.H akan tetapi saya sebagai pemegang Protokol Notaris diberi kewenangan yang sah oleh Majelis Pengawas

*Halaman 40 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah untuk menyimpan Protokol dari Notaris, dan pemegang Protokol berwenang mengeluarkan Salinan akta atau kutipan akta atau grose akta.

Legal Standing:

berdasarkan hal tersebut maka saya sebagai turut tergugat I adalah Eror in Persona/ salah alamat.

Demikian surat jawaban saya, mohon untuk menjadi periksa.

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Para Penggugat mengajukan replik untuk Tergugat II tanggal 10 Maret 2022, dan untuk Turut Tergugat I tanggal 10 Maret 2022 dan atas replik tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan duplik tanggal 17 Maret 2022 begitu pula Kuasa Turut Tergugat I juga telah mengajukan duplik tanggal 17 Maret 2022 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, maka Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 3578245308510001 tanggal 05-05-2017 atas nama Sri Wulandari Tedjokusumo, diberi tanda bukti PP-1 ;
2. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 3578246410840002 tanggal 05-05-2017 atas nama Vania Notorahardjo, diberi tanda bukti PP-2 ;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Pemesanan Nomor 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 9 Maret 2015 atas nama Vania Notorahardjo, diberi tanda bukti PP-3 ;
4. Fotokopi sesuai asli Tanda Terima Bilyet Giro tanggal 9 Maret 2015 dari PT Galubumi Perkasa berupa 3 (tiga) lembar BG untuk uang muka pembelian Gudang Juanda Industrial Park , diberi tanda bukti PP-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Nomor TT-JIP/H-18-001/III/2015 tanggal 10 Maret 2015 dari PT Galubumi Perkasa senilai Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) untuk uang muka pembelian Gudang Juanda Industrial Park, diberi tanda bukti PP-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bli Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 dari Hendrikus Caroles, SH, Notaris di Surabaya, diberi tanda bukti PP-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Surabaya Jemursari Nomor B.1926/KC/IX/ADK/05/2015 tanggal 15 Mei 2015, diberi tanda bukti PP-7 ;

Halaman 41 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari fotokopi Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 dari Hendrikus Caroles, SH, Notaris di Surabaya, diberi tanda bukti PP-8
9. Fotokopi sesuai asli Tanda Setoran senilai Rp. 131.598.000,00 (seratus tiga puluh satu juta lima ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) dari PT Bank Rakyat Indonesia, diberi tanda bukti PP-9 ;
10. Fotokopi dari fotokopi surat dari Hendrikus Caroles, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya Nomor 175/NHC/VII/2017 tanggal 21 Juli 2017 perihal Covernote, diberi tanda bukti PP-10 ;
11. Fotokopi sesuai asli rekening koran Nomor 41201001040109 atas nama Sri Wulandari Tedjokusumo tanggal 07/09/20 halaman 1 , diberi tanda bukti PP-11a ;
12. Fotokopi sesuai asli rekening koran Nomor 41201001040109 atas nama Sri Wulandari Tedjokusumo tanggal 07/09/20 halaman 2, diberi tanda bukti PP-11b ;
13. Fotokopi sesuai asli rekening koran Nomor 41201001040109 atas nama Sri Wulandari Tedjokusumo tanggal 07/09/20 halaman 3, diberi tanda bukti PP-11c ;
14. Fotokopi sesuai asli rekening koran Nomor 41201001040109 atas nama Sri Wulandari Tedjokusumo tanggal 07/09/20 halaman 4, diberi tanda bukti PP-11d ;
15. Fotokopi sesuai asli rekening koran Nomor 41201001040109 atas nama Sri Wulandari Tedjokusumo tanggal 07/09/20 halaman 5, diberi tanda bukti PP-11e ;
16. Fotokopi sesuai asli rekening koran Nomor 41201001040109 atas nama Sri Wulandari Tedjokusumo tanggal 07/09/20 halaman 6, diberi tanda bukti PP-11f ;
17. Fotokopi sesuai asli Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Surabaya Jemursari kepada Sri Wulandari Tedjokusumo, Nomor B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 8 September 2020 perihal Keterangan Pinjaman Lunas, diberi tanda bukti PP-12 ;
18. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yuliana & Rekan kepada Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jemursari, Nomor 017/YR/III/2021 tanggal 19 Maret 2021 perihal Somasi / Peringatan I, diberi tanda bukti PP-13 ;

*Halaman 42 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yuliana & Rekan kepada Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jemursari, Nomor 027/YR/III/2021 tanggal 29 Maret 2021 perihal Somasi ke 2 (kedua), diberi tanda bukti PP-14 ;
20. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yuliana & Rekan kepada Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jemursari, Nomor 011/YR/IV/2021 tanggal 7 April 2021 perihal Somasi ke-3 (Ketiga) / terakhir, diberi tanda bukti PP-15 ;
21. Fotokopi sesuai asli Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jemursari kepada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yuliana & Rekan, Nomor B.897/KC-IX/ADK/04/2021 tanggal 9 April 2021 perihal jawaban Somasi dari Ny Sri Wulandari Tedjokusumo, diberi tanda bukti PP-16 ;
22. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yuliana & Rekan kepada Kepala Kantor Regional IV Jawa Timur Otoritas Jasa Keuangan, Nomor 007/YR/VI/2021 tanggal 3 Juni 2021 perihal Permohonan Perlindungan Hukum disertai pengaduan atas dugaan perbuatan wanprestasi terkait tidak dikembalikannya / tidak diserahkan obyek agunan / jaminan kepada nasabah debitur yang telah terbayar lunas angsuran kreditnya oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya Jemursari, diberi tanda bukti PP-17 ;
23. Fotokopi sesuai asli Surat dari Otoritas Jasa Keuangan kepada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yuliana & Rekan, Nomor S-293/KR.042/2021 tanggal 26 Juli 2021 perihal Tindak lanjut pengaduan , diberi tanda bukti PP-18 ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi namun mengajukan ahli untuk didengar pendapatnya dipersidangan, sebagai berikut :

Dr. Faizal Kurniawan, S.H.,M.H.,LL.M, pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa Ahli adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya ;
- Bahwa Keabsahan yang dibuat secara notariil, diatur keabsaahan sesuai 1430 KUH Perdata

*Halaman 43 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

#### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Akta di bawah tangan dilakukan atas dasar kesepakatan sedangkan Akta Notariil pada prinsipnya diatur dalam Pasal 1368 KUH Perdata ; mengenai akta notarial
- Bahwa sesuai pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian yang berlaku secara sah sebagai undang undang, sehingga sesuai asas fakta sunt servanda, perjanjian yang telah dibuat akan menjadi undang undang bagi para pihak
- Bahwa keabsahan suatu perjanjian selama memenuhi pasal 1320 KUHP akan mengikat para pihak sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian
- Bahwa ketentuan umum dalam perbankan, jika sebagai kreditur harus memastikan keabsahan kepemilikan, karena mengutamakan prinsip kehati hatian
- Bahwa hubungan hukum Lembaga pembiayaan, harus mengutamakan prinsip kehati hatian, Pasal 8 undang undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, karena pemberian kredit dasarnya adalah kepercayaan, dan yang diutamakan adalah kemampuan, kondisi ekonomi, kolateral dari debitur ;
- Bahwa kolateral debitur sebagai bentuk coverage perbankan
- Bahwa jika sudah ada pelunasan dari debitur, maka nasabah wajib mendapatkan perlindungan
- Bahwa yang dimaksud covernote adalah catatan dari notaris berupa validasi, jadi bukan jaminan, hanya keterangan, jika obyek sudah diverifikasi
- Bahwa Pemutusan kontrak antara Lembaga pembiayaan dengan pihak debitur tergantung pada klausul kontrak
- Bahwa Debitur mempunyai hak berupa sertifikat yang merupakan jaminan kewajiban dari Lembaga pembiayaan
- Bahwa jika sudah ada perjanjian, maka perjanjian tersebut yang dijadikan acuan, sehingga Lembaga pembiayaan tidak dapat mengalihkan tanggung jawab ke developer / pihak lain ;
- Bahwa Perjanjian kredit dapat dibatalkan jika tidak memenuhi pasal 1320 KUHP
- Bahwa jika tidak melaksanakan klausul suatu perjanjian dapat diajukan pemutusan perjanjian
- Bahwa mengenai Pemutusan Perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1266 sampai dengan Pasal 1267 KUH Perdata, sedangkan pembatalan perjanjian diatur dalam ketentuan pasal 1320 sampai pasal 1337 KUH Perdata, dengan

*Halaman 44 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kata lain perjanjian dapat diajukan pembatalan jika tidak memenuhi ketentuan / syarat dari pasal 1320 KUH Perdata sedangkan pemutusan perjanjian berkaitan dengan pelaksanaan prestasi, namun demikian sering terjadi dalam suatu putusan biasanya “menyatakan batal” bukan memutus

- Bahwa jaminan yang ada di suatu Bank (dalam hal ini PT Bank Rakyat Indonesia) namun belum dipecah kepemilikannya oleh developer, maka pemecahan hak kepemilikan tersebut bukan wewenang dari Bank (dalam hal ini PT Bank Rakyat Indonesia)

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil dalil jawabannya, maka Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 dari Hendrikus Caroles, SH, Notaris dan PPAT di Surabaya, diberi tanda bukti T.II-1 ;
2. Fotokopi sesuai asli Salinan Akta Persetujuan Membuka Kredit (Debitur Sri Wulandari Tedjokusumo) Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 dari Hendrikus Caroles, SH, Notaris dan PPAT di Surabaya, diberi tanda bukti T.II-2a ;
3. Fotokopi sesuai asli surat dari Sri Wulandari Tedjokusumo kepada Pimpinan BRI Kantor Cabang Jemursari Surabaya tanggal 7 April 2015 perihal Permohonan Pengajuan KPG, diberi tanda bukti T.II-2b ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Kuasa Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa kemudian kuasa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 14 Juni 2022, begitu pula Kuasa Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya tanggal 14 Juni 2022

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

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

*Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat kabur (obscurilabel) dengan alasan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II adalah pembiayaan terhadap pembelian gudang yang dibangun oleh Tergugat I yang terletak di kompleks pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18. Para Penggugat berhutang sejumlah uang Rp1.100.000.000,00 sebagai tambahan pembelian gudang untuk kepentingan Para Penggugat dan Tergugat II telah memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut dalam perjanjiannya, yaitu memberikan pinjaman/hutang sebesar Rp 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah), sehingga tidak ada wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II. gugatan wanprestasi yang ditujukan kepada Tergugat II tidak jelas mengenai perbuatan apa dari Tergugat II yang tidak memenuhi isi perjanjian;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat II tersebut Penggugat memberikan tanggapan sebagai berikut :

- Bahwa jawaban Tergugat II yang menyatakan hubungan Para Penggugat dengan Tergugat II hanya hutang piutang merupakan hal yang tidak tepat, hal tersebut dikarenakan terdapat agunan yang turut disertakan dalam akad kredit kepemilikan gudang sebagaimana juga tercatat dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tertanggal 19 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Surabaya HENDRIKUS CAROLES yang beralamat kantor di jalan Arjuna No. 76 C Surabaya, oleh Tergugat II dengan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dan mencermati surat gugatan Para Penggugat, telah jelas inti gugatan Para Penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I karena belum juga melaksanakan kewajibannya kepada para Pengugat untuk menyerahkan bangunan dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan HENDRIKUS CAROLES, S.H., serta ditandatangani oleh Tergugat I selaku pihak Penjual dan Penggugat II selaku Pihak Pembeli, serta perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II karena selaku Lembaga Pembiayaan belum juga melaksanakan kewajibannya

*Halaman 46 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada para Penggugat, yaitu menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut, yaitu Sertifikat Hak atas Objek Sengketa Aquo sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat oleh dan di hadapan HENDRIKUS CAROLES, S.H., serta ditandatangani oleh Penggugat I selaku Pihak Peminjam dan Penggugat II selaku Pihak Penjamin dengan Tergugat II selaku Pihak Lembaga Pembiayaan/Pihak Pemberi Pinjaman, walaupun para Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran secara lunas baik terhadap pembayaran baik terhadap pembayaran uang muka (DP) kepada pihak Tergugat I, maupun terhadap pembayaran angsuran fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) berikut beserta biaya-biaya yang lainnya kepada pihak Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II yang menyatakan Tergugat II tidak melakukan wanprestasi karena Tergugat II telah memenuhi kewajibannya, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut sudah menyangkut pokok perkara maka akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat II mengenai gugatan kabur haruslah dinyatakan ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa sebagaimana yang disebut di atas inti pokok gugatan Penggugat adalah **perbuatan wanprestasi Tergugat I** karena belum juga melaksanakan kewajibannya kepada Para Pengugat untuk menyerahkan bangunan dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan HENDRIKUS CAROLES, S.H., serta ditandatangani oleh Tergugat I selaku pihak Penjual dan Penggugat II selaku Pihak Pembeli, serta **perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II** karena selaku Lembaga Pembiayaan belum juga melaksanakan kewajibannya kepada para Penggugat, yaitu menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut, yaitu Sertifikat Hak atas Objek Sengketa Aquo sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 17 tanggal 19

*Halaman 47 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

#### Disclaimer

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



Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat oleh dan di hadapan HENDRIKUS CAROLES, S.H., serta ditandatangani oleh Penggugat I selaku Pihak Peminjam dan Penggugat II selaku Pihak Penjamin dengan Tergugat II selaku Pihak Lembaga Pembiayaan/Pihak Pemberi Pinjaman, **walaupun para Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran secara lunas baik terhadap pembayaran uang muka (DP) kepada pihak Tergugat I, maupun terhadap pembayaran angsuran fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) berikut beserta biaya-biaya yang lainnya kepada pihak Tergugat II;**

Menimbang, bahwa Tergugat II membantah dalil gugatan Para Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan wanprestasi karena Tergugat II telah melakukan pemenuhan kewajiban dari Perjanjian Hutang Piutang sebagaimana Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomo 17 tanggal 19 Mei 2015 dengan memberikan hutang kepada Para Penggugat sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang oleh Para Penggugat digunakan untuk membeli Gudang yang terletak di Komplek Pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 kepada Tergugat I dan selanjutnya kewajiban dari Para Penggugat adalah mengembalikan kembali pinjaman tersebut kepada Tergugat II dengan cara diangsur selama 48 bulan berupa pokok dan bunga. Kewajiban pemenuhan/pengurusan/menyediakan berupa objek sengketa berupa Sertifikat Hak Atas Tanah terhadap gudang yang terletak di Komplek Pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 ada pada Tergugat I karena sesuai dengan :

- Surat Pemesanan Nomor 18/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 9 Maret 2015 dengan nama pemesan a.n. Penggugat II;
- Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya hanya memberikan tanggapan bahwa sebagai Pemegang Protokol dari Hendrikus Caroles, S.H., Turut Tergugat I tidak bertanggungjawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapan Hendrikus Caroles, S.H., akan sebagai pemegang protokol Notaris Hendrikus Caroles, S.H Turut Tergugat I diberi kewenangan yang sah oleh Majelis Pengawas Daerah untuk menyimpal protokol dari Notaris, dan berwenang mengeluarkan Salinan Akta atau Kutipan Akta atau Gross Akta;

*Halaman 48 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat-surat yang diberi tanda PP-1 sampai dengan PP-18 dan mengajukan seorang ahli, yaitu Dr. Faizal Kurniawan, S.H.,M.H.,LL.M., bukti surat-surat tersebut telah bermaterai cukup dan sesuai aslinya kecuali bukti PP-5 s.d. PP-8 dan PP-10 hanya copy dari copy. Sementara itu pihak Tergugat II untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-2b tanpa mengajukan saksi, surat-surat yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat II telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan serta sesuai aslinya, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti apapun. Bahwa bukti PP-6 sama dengan T.II-1, dan PP-8 sama dengan bukti T.II-2;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat;

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Para Penggugat yang mohon agar menyatakan demi hukum TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena TERGUGAT I tidak menyerahkan bangunan Gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) terhadap PARA PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh satu pihak, selalu bertitik tolak dari adanya hubungan hukum perjanjian,

*Halaman 49 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu perikatan antar para pihak, dimana salah satu pihak melalaikan atau telah lalai melaksanakan kewajiban hukum terhadap pihak yang lain, sesuai dengan yang telah disepakatinya didalam perjanjian (vide Pasal 1243 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa kemudian akibat hukum atas terjadinya atau adanya peristiwa hukum wanprestasi atau cidera janji maka berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara bahwa pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pihak yang merugikan, hal-hal sebagai berikut :

- Kreditur menuntut pembatalan perjanjian dengan disertai ganti rugi, bunga dan biaya, ataupun tanpa disertai ganti rugi, bunga dan biaya ;

ATAU :

Kreditur tetap menuntut pelaksanaan pemenuhan perjanjian, dengan disertai ganti rugi, bunga dan biaya, ataupun tanpa disertai ganti rugi, bunga dan biaya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat atas cidera janji atau wanprestasi Tergugat I adalah karena Tergugat I belum juga melaksanakan kewajibannya kepada Para Pengugat untuk menyerahkan bangunan dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan HENDRIKUS CAROLES, S.H., serta ditandatangani oleh Tergugat I selaku pihak Penjual dan Penggugat II selaku Pihak Pembeli **walaupun para Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran secara lunas baik terhadap pembayaran uang muka (DP) kepada pihak Tergugat I, maupun terhadap pembayaran angsuran fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) berikut beserta biaya-biaya yang lainnya kepada pihak Tergugat II**, maka menurut Majelis yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah adanya hubungan hukum perjanjian, perikatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebagai dasar yang menerbitkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, untuk selanjutnya dibuktikan adanya kewajiban hukum yang telah dilalaikan dan tidak dilaksanakan oleh satu pihak, in casu Tergugat, sehingga secara hukum patut untuk dikategorikan sebagai perbuatan cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PP-6/T.II-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015, antara Tergugat I (PT GALA BUMI PERKASA) dengan Penggugat I (VANIA NOTORAHARDJO) telah

*Halaman 50 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*





terikat perjanjian pengikatan jual beli dimana Tergugat I selaku pihak pertama/Penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual, memindahkan dan menyerahkan kepada pihak kedua, sedangkan Penggugat II selaku pihak kedua/Pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk pada waktunya nanti membeli, menerima pemindahan dan penyerahan dari pihak pertama, atas 1 (satu) unit gudang dengan ukuran 10 m2 (sepuluh meter persegi) x 30 m2 (tiga puluh meter persegi), Blok/Nomor H-18, yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan/Komplek Juanda Industrial Park Blok H-18, Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

Menimbang, bahwa harga jual beli yang telah disepakati kedua belah pihak adalah Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan pembayaran harga jual beli dilakukan oleh pihak Kedua (Penggugat II) dengan cara : sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) telah dibayar sebelum akta ini ditanda tangani, yaitu tanggal 9 Maret 2015 dan sisanya Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) dibayar dengan menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk (Tergugat II);

Menimbang, bahwa dalam pasal 5 Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut dinyatakan "*Pihak Pertama wajib menyelesaikan dan menyerahkan bangunan gudang yang diperjanjikan dengan akta ini kepada Pihak Kedua 12 (dua belas) bulan setelah ditandatanganinya akta ini*";

Pasal 6 berbunyi "*Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah saling berjanji dan mengikatkan diri satu terhadap yang lainnya untuk segera menandatangani Akat Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bilaman harganya telah dibayar lunas dan semua persyaratan untuk keperluan tersebut*"

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dalam pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut Penggugat II telah membayar uang muka kepada Tergugat I sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), dan berdasarkan bukti PP-8/T.II-2 berupa Persetujuan Membuka Kredit, Penggugat II telah melunasi sisa/kekurangannya sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang dibayar dengan menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk (Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa telah lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan

*Halaman 51 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II, yaitu tanggal 19 Mei 2015 bahkan Penggugat II juga telah membayar lunas harga yang telah disepakati melalui Kredit Kepemilikan Gudang di PT BANK RAKYAT INDONESIA, Tbk (Tergugat II), akan tetapi Tergugat I belum juga melaksanakan kewajibannya kepada Para Pengugat untuk menyerahkan bangunan dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta tersebut diatas, maka Majelis berpendapat Tergugat I telah terbukti melakukan wanprestasi. Dengan demikian petitum angka 2 ini dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum angka 3 gugatan Para Penggugat yang mohon agar menyatakan Demi Hukum TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena tidak menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo yang telah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dan Tergugat II yang dikuatkan dengan bukti PP-8/T.II-2 telah terbukti antara Penggugat II dengan Tergugat II telah terikat Perjanjian Kredit sebagaimana tersebut dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No 17 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hendrikus Caroles S.H., di mana Tergugat II sebagai Pihak Pertama/BANK, Penggugat I sebagai Pihak Kedua/Peminjam/Pengambil Kredit/Debitor serta Penggugat II sebagai PENJAMIN. Dalam Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit tersebut Pihak Kedua (Penggugat I) telah berhutang kepada Pihak Kesatu/BANK (Turut Tergugat II) untuk pembiayaan pembelian gudang di Komplek Pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 Desa Pranti, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);

*Halaman 52 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



Menimbang, bahwa BANK/Tergugat II telah memberikan pinjaman terhadap Penggugat I sebesar Rp Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) dan sebagaimana tersebut dalam bukti PP-11a s.d. PP-11f dan berdasar bukti PP-12 Penggugat I telah membayar lunas kredit/pinjaman tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi tuntutan wanprestasi Para Penggugat kepada Tergugat II adalah karena Tergugat II dianggap tidak memenuhi prestasinya, yaitu tidak menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo yang telah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, yang berbunyi :

Pasal 4 angka 3 tentang Syarat-syarat Penandatanganan Kredit :

"Semua asli bukti kepemilikan agunan yang dipersyaratkan telah diserahkan kepada Bank atau Notaris rekanan Bank yang ditunjuk untuk dilakukan pengikatan agunan untuk kepentingan Bank dan selanjutnya disimpan di Bank sampai kreditnya lunas."

Pasal 4 angka 6 huruf b menyatakan " Bukti Kepemilikan agunan yang dibiayai oleh Kredit Kepemilikan Gudang ini di simpan sampai kredit lunas"

Menimbang, bahwa Tergugat II membantah mengenai kewajiban Tergugat II untuk pengurusan sertifikat objek yang dibiayai dan menjadi agunan, berdasarkan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, menyebutkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, jadi kewajiban untuk pengurusan pemecahan sertifikat serta penerbitan Sertifikat Debitur (Penggugat II) adalah kewajiban Tergugat I selaku developer;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dalam pasal 8 tentang Jaminan Kredit, Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, dalam perjanjian ini Penjamin (Penggugat II) menyerahkan sebagai

*Halaman 53 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan berupa barang miliknya untuk kepentingan Bank, yang penyerahkannya kepada Bank dilakukan dengan :

- Akta Pemberian Jaminan Fidusia tertanggal hari ini, nomor berikutnya dibuat di hadapan saya, Notaris atas :

Bangunan Gudang yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sedati, Desa Pranti setempat di kenal dengan persil Komplek Pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18, yang diperoleh Penjamin berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal hari ini, nomor 16;

Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut saat ini dalam proses pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (induk) atas nama perseroan Terbatas PT GALA BUMIPERKASA, berkedudukan di Surabaya, di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan apabila Sertifikat Induk tersebut telah terbit maka akan dilanjutkan dengan pemecahan sertifikat.

Setelah Sertifikat pecahan tersebut, maka akan dilanjutkan dengan proses balik nama ke atas nama VANIA NOTORAHARDJO (Penggugat II) tersebut, dan apabila proses balik nama tersebut telah selesai, maka pengikatan jaminan akan dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan peringkat pertama;

Menimbang, bahwa dari bunyi pasal 8 Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit tersebut menunjukkan dalam proses pemberian fasilitas kredit kepemilikan gudang (KPG) tersebut BANK belum menerima Sertifikat Hak atas objek jaminan Perjanjian tersebut yang merupakan pecahan sertifikat induk karena Sertifikat Induk masih dalam proses pengurusan penerbitan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PP-10 berupa Covernote (Surat Keterangan) Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H., Notaris mana merupakan rekanan dari BANK (Tergugat II) menerangkan :

- Bidang-bidang tanah yang terletak di Komplek pergudangan JUANDA INDUSTRIAL PARK , Desa Pranti, Kecamatan sedati, Kabupaten Sidoarjo, dengan luas seluruhnya lebih kurang 19 Ha, saat ini masih dalam proses pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pengurusan Sertifikat Induk di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo atas

*Halaman 54 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PT GALA BUMIPERKASA dengan jangka waktu pengurusan lebih kurang 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak tanggal 09 Juni 2017, sehingga akan selesai lebih kurang tanggal 09 Juni 2018;

- Apabila Sertifikat Induk tersebut telah terbit, maka akan dilanjutkan dengan pemecahan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, dengan jangka waktu pengurusan lebih kurang (6) enam bulan;

Menimbang, bahwa jika dicermati covernote Notaris tersebut harusnya tahun 2019 sudah ada pecahan sertifikat objek perkara a quo dari sertifikat induk;

Menimbang, bahwa terkait dengan kepengurusan sertifikat memang adalah kewajiban dan kewenangan Tergugat I sebagai pemilik sekaligus sebagai penjual/developer untuk melakukan pengurusan atas penerbitan sertifikat induk dan pemecahan sertifikat atas objek perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 tersebut, hal mana sebagaimana disebutkan dalam perjanjian tersebut, yaitu " Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut saat ini dalam proses pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (induk) atas nama PT GALA BUMIPERKASA, berkedudukan di Surabaya, di kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan apabila Sertifikat Induk tersebut telah terbit maka akan dilanjutkan dengan pemecahan sertifikat untuk persil yang tersebut kemudian. **BANK (Tergugat II) dalam perjanjian kredit perkara a quo adalah merupakan lembaga pembiayaan yang memberikan fasilitas kredit dalam rangka kepemilikan gudang sehingga tidak punya kewenangan untuk mengurus pemecahan sertifikat tersebut;**

Menimbang, bahwa meskipun BANK/Tergugat II tidak mempunyai kewenangan untuk kepengurusan sertifikat, akan tetapi **karena BANK/Tergugat II yang mempunyai kewenangan mencairkan kredit untuk ditransfer ke rekening developer (Tergugat I) guna pembayaran sisa harga atas pembelian objek sengketa a-quo, sebagaimana tersebut dalam pasal 4 angka 6 huruf a dan b dalam perjanjian tersebut, maka Majelis berpendapat BANK/Tergugat II sebagai lembaga yang memberikan fasilitas kredit kepemilikan gudang kepada Debitur/pembeli mempunyai kewajiban untuk menjamin Debitur/pembeli akan terbitnya sertifikat pecahan dari induk yang dalam perkara a quo sertifikat a.n. VANIA VANIA NOTORAHARDJO (Penggugat II) oleh Developer, yaitu PT GALA BUMI PERKASA (Tergugat I) yang merupakan rekanan dari Tergugat II, untuk kemudian diisimpan oleh**

Halaman 55 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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





**BANK/Tergugat II sebagai jaminan kredit kepemilikan gudang tersebut dan menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat II apabila kredit tersebut sudah lunas.** BANK/Tergugat II seharusnya tidak hanya menuntut pemenuhan-pemenuhan kewajiban dari Debitur/Pembeli (Penggugat II), akan tetapi BANK/Tergugat II juga harus memberikan/melindungi hak dari Debitur/Pembeli (Penggugat II) apabila Debitur/Pembeli sudah membayar lunas semua hutangnya. Dalam perkara a quo BANK/Tergugat II seharusnya menuntut Tergugat I agar memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam kerjasamanya dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PP-12 telah ternyata Penggugat I telah membayar lunas semua hutangnya, akan tetapi Tergugat II telah tidak menyerahkan sertifikat pecahan atas objek fasilitas kredit kepemilikan gudang tersebut kepada Para Penggugat walaupun Para Penggugat telah memberikan teguran kepada Tergugat II sebanyak 3 kali, yaitu teguran/somasi I dengan surat tanggal 017/YR/III/2021 tanggal 19 Maret 2021 (bukti PP-13), teguran/somasi II dengan surat tanggal 027/YR/III/2021 tanggal 29 Maret 2021 (bukti PP-14) dan teguran/somasi III dengan surat tanggal 011/YR/IV/2021 tanggal 7 April 2021 (bukti PP-15). Berdasarkan fakta tersebut di atas, Majelis berpendapat Tergugat II telah terbukti melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 3 gugatan Para Penggugat dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum poin 4 gugatan Para Penggugat yang mohon agar menyatakan Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I serta petitum angka 5 gugatan Para Penggugat yang mohon agar menyatakan Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II ;

Menimbang, bahwa Pasal 1267 KUHPdata menyatakan "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain

*Halaman 56 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*





untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan wanprestasi maka Para Penggugat dapat mengajukan permohonan untuk pembatalan perjanjian, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat pembatalan perjanjian yang dimohonkan tersebut tidaklah berarti perjanjian tersebut batal dari awal karena tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPPerdata, akan tetapi pembatalan perjanjian tersebut adalah untuk memutuskan atau mengakhiri perjanjian/persetujuan antara Para Penggugat dengan Tergugat I terkait pembelian gudang dan perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat II terkait kredit kepemilikan gudang, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 4 dan angka 5 gugatan Para Penggugat dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan sekaligus petitum angka 6 dan angka 7 gugatan Para Penggugat yang mohon agar **menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah)** dan **menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.469.435.962,00 (satu milyar empat ratus enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah)** ;

Menimbang, bahwa dalam positanya para Penggugat mendalilkan kerugian yang dideritanya sehubungan dengan pembelian objek perkara a quo adalah total sebesar Rp. 2.069.435.962,00 (Dua Milyar Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Pembayaran Uang Muka (DP) atas pembelian objek sengketa a-quo sebesar Rp. 600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah) yang telah dibayarkan secara lunas kepada TERGUGAT I pada tanggal 10 Maret 2015 ;
- Pembayaran sisa harga atas pembelian objek sengketa a-quo dengan menggunakan Fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) dalam jangka

*Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



waktu 48 (empat puluh delapan) bulan /atau 4 (empat) tahun berikut beserta bunga dari Pembiayaan Fasilitas Kredit dan beban biaya-biaya lainnya yang timbul sebesar Rp. 1.469.435.962,00 (Satu Miliar Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) yang telah dibayarkan sampai dengan lunas kepada TERGUGAT II terhitung sejak tanggal 19 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa dari bukti PP-4, PP-6/T.II-1, PP-8/T.II-2, PP-9, PP-11a s.d. PP-11f dan PP-12, Majelis berpendapat Para Penggugat telah dapat membuktikan mengenai biaya yang telah dikeluarkan sehubungan dengan pembelian objek perkara a quo, yaitu dengan perincian ;

- Uang muka pembelian gudang	Rp. 600.000.000,00
- Biaya realisasi Kredit Kepemilikan Gudang	Rp 131.598.000,00
- Pembayaran utang pokok dan bunga	Rp 1.337.837.962,00
	----- +
	Rp 2.069.435.962,00

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Para penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 2.069.435.962,00 (Dua Miliar Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) dalam rangka pembelian objek sengketa perkara a quo, di mana sejumlah Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) telah diserahkan kepada Tergugat I, selanjutnya telah terbukti pula Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat oleh Tergugat I dan Para Tergugat di hadapan Notaris Hendrikus Caroles, S.H., di mana Tergugat I telah tidak menyerahkan objek perkara a quo kepada Para Penggugat dan Tergugat I juga tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) terhadap PARA PENGGUGAT, serta tidak melakukan pengurusan untuk penerbitan sertifikat induk dan pemecahan sertifikat atas objek perkara a quo (objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015), maka petitum angka 6 gugatan Para Penggugat yang mohon agar Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dapatlah dikabulkan;

*Halaman 58 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



Menimbang, bahwa di persidangan telah dapat dibuktikan pula bahwa Para Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 1.469.435.962,00 (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) untuk Pembayaran sisa harga atas pembelian objek sengketa a-quo dengan menggunakan Fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan /atau 4 (empat) tahun berikut beserta bunga dari Pembiayaan Fasilitas Kredit dan beban biaya-biaya lainnya (biaya realisasi kredit), selanjutnya telah terbukti pula Tergugat II telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat oleh Tergugat II dan Para Tergugat di hadapan Notaris Hendrikus Caroles, S.H., di mana Tergugat II telah tidak menyerahkan pecahan sertifikat atas objek perkara a quo (objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015) walaupun Para Penggugat telah membayar lunas hutangnya, maka petitum angka 7 gugatan Para Penggugat yang mohon agar Menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.469.435.962,00 (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) dapatlah dikabulkan. Dengan demikian petitum angka 7 gugatan dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 dan angka 9 gugatan Para Penggugat yang memohon ganti rugi imateriil terhadap Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena dalam perkara wanprestasi tidak dikenal mengenai tuntutan ganti rugi imateriil dan hanya dapat diajukan dalam perkara perbuatan melawan hukum, maka petitum angka 8 dan angka 9 ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 yang mohon menghukum masing-masing TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan didalam melaksanakan isi putusan perkara ini, oleh karena dalam perkara ini putusannya mengenai pembayaran sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat, maka petitum mengenai hal ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 gugatan Para Penggugat yang mohon memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT dalam waktu selambat-

*Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan, karena beralasan maka petitum angka 11 ini dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 yang mohon menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung-renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan telah melakukan wanprestasi sehingga dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka gugatan yang lain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Mengingat ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, 1243 KUHP serta ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena TERGUGAT I tidak menyerahkan bangunan Gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) terhadap PARA PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
3. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena tidak menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo

*Halaman 60 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*

### Disclaimer

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



- yang telah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;
4. Menyatakan Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I ;
  5. Menyatakan Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II
  6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
  7. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar 1.469.435.962,00 (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah);
  8. Memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan;
  9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.695.000,00 (tiga juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
  10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Jumat, tanggal 1 Juli 2022 oleh Hj. Widarti, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Sidang, Marper Pandiangan, S.H., M.H. dan A.A. Gd Agung Parnata S.H.,C.N., masing-masing selaku Hakim Anggota, Majelis Hakim yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan

*Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby*





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

Negeri Surabaya Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 15 Juli 2021 dan 18 Mei 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 19 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yanid Indra Harjono S.H., M.H., Panitera Pengganti, *Kuasa Penggugat dan tanpa hadirnya pihak Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.*

Hakim Anggota,

t.t.d

Marper Pandiangan, S.H., M.H.

t.t.d

A.A. Gd Agung Parnata S.H., C.N.,

Hakim Ketua,

t.t.d

Hj. Widarti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Yanid Indra Harjono, S.H., M.H..

**Rincian biaya :**

1. Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
2. Biaya proses/ATK .....	Rp.	85.000,00
3. Panggilan .....	Rp.	3.510.000,00
4. PNBP panggilan.....	Rp.	50.000,00
5. Redaksi .....	Rp.	10.000,00
6. Materai .....	Rp.	10.000,00 +
Jumlah.....	Rp.	3.695.000,00

(tiga juta enam ratus puluh sembilan puluh lima ribu rupiah)

Halaman 62 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby