



**PUTUSAN**

**Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Brury Valentino**, lahir di Jakarta, tanggal 15 Mei 1982, jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Perumahan Green Semanggi Mangrove Cluster Agiceras Blok K No.50 Surabaya, Kel. Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Reymon Hasudungan, S.H., Erwin Rudi Agusman Sibarani, S.H., M.H., Advokat dari Kantor Hukum ERWIN SIBARANI & REKAN yang berkantor di Jl. Brigjen Katamso No. 222-224 Blok A6 Wedoro Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 139/HK/I/2023 tanggal 9 Januari 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**1. Ciptawati**, bertempat tinggal di Perumahan Green Semanggi Mangrove Blok C 38 Cluster Osbornia, Kel. Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada James Christoffel A.H., S.H., Advokat yang beralamat di Oma Pesona Buduran I-2/6 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 283/HK/I/2023 tanggal 13 Januari 2023, sebagai **Tergugat I**;

*Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby*



2. **Proklawanto Stenly**, bertempat tinggal di Perumahan Green Semanggi Mangrove Blok C 38 Cluster Osbornia, Kel. Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada James Christoffel A.H., S.H., Advokat yang beralamat di Oma Pesona Buduran I-2/6 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 284/HK/II/2023 tanggal 13 Januari 2023, sebagai **Tergugat II**;

3. **PT. GM Jaya Mandiri**, bertempat tinggal di Jln. Raya Taman Asri No.2 Pondok Chandra Sidoarjo, Desa Wadungasri, Kecamatan Waru, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, Reno Suhandoko dan Zulfikar Kurniawan, S.H., Staff dari PT. GM Jaya Mandiri yang berkantor di Jl. Raya Taman Asri No. 2 Kel. Wadungsari Kec. Waru Kab. Sidoarjo berdasarkan surat kuasa tanggal 21 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1185/HK/II/2023 tanggal 24 Februari 2023, sebagai **Tergugat III**;

**Notaris & Ppat Albert Eudora Chandra, S.H.,S.T., M.Kn.**, bertempat tinggal di JLN. LAMONGREJO NO.102, Sidokumpul, Lamongan, Kab. Lamongan, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 26 Desember 2022 dalam Register Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby*



**A. POSITA**

1. Bahwa pada awalnya pada tanggal 5 Januari 2021 dimulai percakapan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT 2 yaitu Bapak Proklawanto Stanley alias Stanley ( suami dari Ibu Ciptawati / TERGUGAT 1 ) secara telepon mengenai tawaran rumah secara Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Kab. Sidoarjo yang dimana pengembang Dvelopernya yaitu TERGUGAT 3 dan pada saat itu PENGUGAT masih di Jakarta berkumpul bersama keluarga untuk merayakan tahun baru di Jakarta. Karena sebelumnya PENGUGAT dan istri PENGUGAT memberitahukan kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sudah berencana ingin mencari rumah di daerah Surabaya;

2. Bahwa setelah pulang dari Jakarta PENGUGAT melakukan janji untuk bertemu di rumah TERGUGAT 2 di Perumahan Green Semanggi Mangrove Blok C 38 Cluster Osbornia Surabaya untuk membicarakan rumah di Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II yang akan dibeli PENGUGAT. Sesampainya di rumah TERGUGAT 2, lalu TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 1 menawarkan kepada PENGUGAT untuk melanjutkan over cicilan atau melanjutkan DP/Uang muka rumah atas nama Ibu Ciptawati ( TERGUGAT 1 ) di Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Kab.Sidoarjo. Dimana harga rumah tersebut sebesar Rp.510.000.000,- ( lima ratus sepuluh juta rupiah ) dan TERGUGAT 1 sudah membayar cicilan DP/Uang muka rumah meliputi :

1. Cicilan 1 yaitu Uang Tanda Jadi sebesar Rp.5.000.000,- ( lima juta rupiah )
2. Cicilan ke-2 sampai dengan cicilan ke-16 dengan RincianTotal sebesar :  $Rp. 4.230.000 \times 15 = Rp. 63.450.000,-$  ( enam puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah )

Dengan total keseluruhan  $Rp. 5.000.000,- + 63.450.000,- =$  Total  $Rp. 68.450.000,-$  ( enam puluh delapan juta empat ratus enam



puluh juta rupiah ) Uang yang sudah ini sudah disetorkan ke  
TERGUGAT 3.

Lalu sisa cicilan DP/Uang muka cicilan ke-17 sampai ke-21 sebesar  
Rp. 4.230.000 x 5 = Rp. 21.150.000,- ( dua puluh satu juta seratus  
lima puluh ribu rupiah ) yang belum terbayarkan ke Daveloper /  
TERGUGAT 3 yang harus dilunasi oleh TERGUGAT 1;

**3.** Bahwa dalam pertemuan pada point no.2 di atas bahwa  
TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 mau menjual rumah di Green  
Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Sidoarjo dengan  
alasan bahwa kondisi perusahaan lagi goyang karena krisis ekonomi.  
TERGUGAT 1 menyakinkan kepada PENGGUGAT bahwa sudah pasti  
akan disetujui oleh Bank untuk dilakukan proses KPR selanjutnya.  
Dan pada waktu itu PENGGUGAT memberitahukan kepada  
TERGUGAT 1, apabila dilakukan proses pengajuan Kredit Perumahan  
Rakyat / KPR atas nama PENGGUGAT pasti ditolak karena BI  
Checking PENGGUGAT sudah di Blacklist karena ada pembayaran  
utang pada kreditur belum dibayarkan. Lalu TERGUGAT 1 dan  
TERGUGAT 2 meyakinkan kepada PENGGUGAT bahwa lebih baik  
pakai atas nama TERGUGAT 1 untuk melakukan proses pengajuan  
Kredit Perumahan Rakyat / KPR pada Bank dan pasti disetujui karena  
BI Checking atas nama TERGUGAT 1 tidak di blacklist atau tidak ada  
tunggakan pembayaran utang;

**4.** Bahwa setelah TERGUGAT 1 menyakinkan kepada  
PENGGUGAT kalau proses pengajuan Kredit Perumahan Rakyat /  
KPR pada Bank memakai atas nama TERGUGAT 1 pasti disetujui dan  
pada waktu itu pembelian rumah di developer TERGUGAT 3 juga atas  
nama TERGUGAT 1. Atas dasar PENGGUGAT diyakinkan oleh  
TERGUGAT 1 bahwa tidak ada masalah dengan BI Checking, maka  
PENGGUGAT jadi membeli rumah yang ada di Perumahan Green  
Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Kab. Sidoarjo dan  
akan dibuatkan Perjanjian tertulis dihadapan Notaris dan dimana isi  
perjanjian mengenai sisa semua DP/Uang muka dilunasi oleh  
PENGGUGAT dan pengajuan kredit Perumahan Rakyat / KPR atas  
nama Ibu Ciptawati / TERGUGAT 1. Pada waktu itu PENGGUGAT  
dan istri PENGGUGAT sangat senang dan lega pada waktu itu karena  
PENGGUGAT mencari rumah impian tempat tinggal keluarga dan



juga untuk masa depan anak-anak. Karena selama ini PENGUGAT beserta istri dan 3 (tiga) anaknya masih mengontrak rumah Jln. Green semanggi mangrove cluster agiceras blok K No.50 Surabaya.

Kemudian PENGUGAT menyanggupi untuk membayar semua uang DP/Uang muka yang sudah dibayar Ibu Ciptawati / TERGUGAT 1 sebesar Rp. Rp. 68.450.000,- ( enam puluh delapan juta empat ratus enam pulh juta rupiah ) beserta kekurangan pembayaran cicilan DP/Uang muka sampai lunas dibayarkan kepada TERGUGAT 1 sebesar Rp. 21.150.000,- ( dua puluh satu juta seratus lima puluh ribu rupiah );

5. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2022 PENGUGAT telah membayar uang sebesar Rp.21.150.000,- ( dua puluh satu juta seratus lima puluh ribu rupiah ) dan sudah ditransfer pada TERGUGAT 1 pada No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI untuk membayar Pelunasan 5 x DP Perumahan Green Mansion ( cicilan ke-17 sampai cicilan ke-21 yaitu 5 x Rp. 4.230.000,- Rp. 21.150.000,- ) TERGUGAT 1 sudah menyetorkan kepada Daveloper / TERGUGAT 3 .....( Bukti P-1 );

6. Bahwa TERGUGAT 1 telah menyetorkan uang pelunasan pada point no.5 kepada Daveloper / TERGUGAT 3 sebesar Rp. 21.150.000,- ( dua puluh satu juta seratus lima puluh ribu rupiah ) ke No.Rek BCA 4643666777 atas nama GM Jaya Mandiri PT pada tanggal 10 Januari 2022 ..... ( Bukti P- 2 );

7. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2022 PENGUGAT telah membayar kembali uang sebesar Rp. 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) dan sudah ditransfer PENGUGAT ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI untuk membayar cicilan DP / Uang muka yang sudah disetorkan kepada Daveloper / TERGUGAT 3 ..... ( Bukti P-3 );

8. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT 1 sepakat membuat perjanjian pada Notaris dimana isi perjanjian semua DP/Uang muka dilunasi oleh PENGUGAT dan pengajuan kredit Perumahan Rakyat / KPR atas nama Ibu Ciptawati / TERGUGAT 1. Kemudian pada tanggal 16 Februari 2022 dilakukan penandatanganan perjanjian antara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 pada Akta Perjanjian Nomor 11 pada Notaris & PPAT Albert Eudora Chandra, S.H.,S.T.,M.Kn di Jln. Lamongrejo No.102 Kab. Lamongan ( TURUT TERGUGAT ), dimana Notaris ini direkomendasi oleh pihak TERGUGAT 2 dan biaya Notaris tersebut dibebankan kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- ( satu juta rupiah ) ..... ( Bukti P-3 );

9. Bahwa pada tanggal 16 Februari 2022 PENGGUGAT membayar uang sebesar Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) dan sudah ditransfer PENGGUGAT ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI untuk membayar cicilan DP/Uang muka yang sudah Bahwa pada tanggal 24 Februari 2022 PENGGUGAT membayar uang sebesar Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) dan sudah ditransfer PENGGUGAT ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI untuk membayar cicilan DP/Uang muka yang sudah disetorkan kepada Daveloper / TERGUGAT 3..... ( Bukti P-5 );

10. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2022 PENGGUGAT membayar uang sebesar Rp 5.000.000,- ( lima juta rupiah ) dan sudah ditransfer PENGGUGAT ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI untuk membayar cicilan DP/Uang muka yang sudah disetorkan kepada Daveloper / TERGUGAT 3 .....( Bukti P-6 );

11. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2022 PENGGUGAT telah membayar uang sebesar Rp.15.000.000,- ( lima belas juta rupiah ) dan sudah ditransfer PENGGUGAT ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI untuk membayar cicilan DP/Uang muka yang sudah disetorkan kepada Daveloper / TERGUGAT 3..... ( Bukti P-7 );

12. Bahwa pada tanggal 7 April 2022 PENGGUGAT membayar uang sebesar Rp 18.450.000,- ( delapan belas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah ) dan sudah ditransfer PENGGUGAT ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI untuk membayar cicilan DP/Uang muka yang sudah disetorkan kepada Daveloper/TERGUGAT

3

.....  
( Bukti P-8 );

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/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)



**13.** Bahwa berdasarkan point No. 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, dan 13 di atas PENGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik telah membayar semua pelunasan DP/Uang muka pembelian rumah di Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Sidoarjo di atas namakan Ibu Ciptawati/TERGUGAT 1 sebesar Rp. 89.600.000,- ( delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupaiah ) dan sudah ditransfer semua ke ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI / TERGUGAT 1. Berdasarkan fakta dan bukti transfer di atas dengan rincian sebagai berikut:

1. Tanggal 10 Januari 2022 sebesar Rp. 21.150.000,-
  2. Tanggal 14 Februari 2022 sebesar Rp. 10.000.000,-
  3. Tanggal 16 Februari 2022 sebesar Rp. 10.000.000,-
  4. Tanggal 24 Februari 2022 sebesar Rp. 10.000.000,-
  5. Tanggal 12 Maret 2022 sebesar Rp. 5.000.000,-
  6. Tanggal 30 Maret 2022 sebesar Rp. 15.000.000,-
  7. Tanggal 07 April 2022 sebesar Rp. 18.450.000,- +
- Total yang sudah ditransfer Rp. 89.600.000,-

**14.** Bahwa di bulan Mei 2022 PENGUGAT menanyakan perihal rumah Green Mansion mengenai kelanjutannya secara lisan kepada TERGUGAT 1, lalu PENGUGAT mendapatkan jawaban dari TERGUGAT 1 kalau rumah di Perumahan Green Mansion sertifikatnya belum jadi, lalu di bulan selanjutnya TERGUGAT 1 memberitahukan kalau pengajuan KPR Bank OCBC ditolak dikarenakan "SERTIFIKAT GREEN MANSION BELUM DIPECAH" oleh pihak developer / TERGUGAT 3;

**15.** Bahwa di bulan Juni 2022 PENGUGAT mendapatkan kabar dari TERGUGAT 1 kalau pengajuan KPR di bank BTN gagal DI ACC / tidak disetujui pengajuan KPR pada bank BTN dengan alasan "TIDAK SESUAI DENGAN KRITERIA BANK BTN";

**16.** Bahwa degan penuh kekhawatiran PENGUGAT mendengarkan gagalnya pengajuan Kredit Perumahan Rakyat / KPR di Bank BTN, PENGUGAT tetap berkomunikasi dengan baik pada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 1 juga masih memberikan itikad baik dengan selalu memberi informasi ataupun kabar tentang pengajuan



KPR dan selalu meyakinkan PENGUGAT untuk mau membantu sampai di acc atau disetujui Bank untuk pengajuan KPR;

**17.** Bahwa TERGUGAT 1 telah mengajukan pengajuan KPR pada Bank Mandiri. Kemudian selang tidak lama di tanggal 10 Agustus 2022 PENGUGAT mendapatkan via whatsapp kabar dari TERGUGAT 1 dimana pengajuan KPR di acc oleh Bank MANDIRI;

**18.** Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2022 TERGUGAT 1 memberikan kabar via whatsapp bahwa minta disiapkan tambah dana Rp.50.000.000,- sampai Rp.80.000.000,- untuk penambahan pembayaran Tambahan Uang Muka / TUM;

**19.** Bahwa pada tanggal 10 September 2022 PENGUGAT telah mentransfer ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) dari total Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk biaya update rekening atau perapihan data rekening Koran pada Bank Mandiri atas TERGUGAT 1 dengan tujuan supaya bisa disetujui pengajuan KPR Bank Mandiri..... ( Bukti P-9 );

**20.** Bahwa pada tanggal 22 september 2022 TERGUGAT 1 memberikan kabar bahwa sudah terbit Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) KPR Reguler dari Bank Mandiri Cabang Manyar Kertoarjo No.15 Surabaya. Dalam surat SPPK tersebut di ACC pada limit kredit sebesar Rp. 382.500.000,- ( tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah ) .....( Bukti P-10 );

**21.** Bahwa pada tanggal 23 September 2022 TERGUGAT 1 memberikan kabar via whatsapp untuk penambahan Tanda Uang Muka (TUM) sebesar Rp.60.360.850 ( enam puluh juta tiga ratus enam puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah ) karena rumah yang di KPR tersebut merupakan Kredit KPR ke-2 (dua) dari TERGUGAT 1;

**22.** Bahwa pada tanggal 27 September 2022 TERGUGAT 1 memberikan kabar via whatsapp akan dilakukan Akad Kredit pada tanggal 12 Oktober 2022;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa pada tanggal 29 September 2022 TERGUGAT 1 memberikan kabar via whatsapp DP akan hangus apabila PENGGUGAT mundur atau membatalkan pembelian rumah;

24. Bahwa pada tanggal 14 oktober 2002 Bpk Joko dari Bank Mandiri Cabang Manyar Kertoarjo No.15 Surabaya memberitahukan ada penambahan Tambahan Uang Muka / TUM dikarekan TERGUGAT 1 masuk dalam Kredit KPR Bank Mandiri ke-3 (tiga);

25. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2022 TERGUGAT 1 memberitahukan kabar bahwa terbit Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) KPR Reguler dari Bank Mandiri Cabang Manyar Kertoarjo No.15 Surabaya. Dalam surat SPPK tersebut di ACC pada limit kredit sebesar Rp. 382.500.000,- ( tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah ). Namun dalam SPPK tanggal 24 Oktober 2022 mengisyaratkan TERGUGAT 1 untuk melunasi beberapa tunggakan pinjaman / kewajiban utang kepada beberapa Kreditur Bank dan harus segera melunasi pinjaman kredit tersebut..... ( Bukti P- 11 );

26. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2022 pihak developer / TERGUGAT 3 yaitu melalui Bapak Robert memberitahukan kepada PENGGUGAT dimana TERGUGAT 1 mengisyaratkan KPR BI checking TERGUGAT 1 harus melunasi kewajiban kredit macet sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebelum lanjut akad kredit ke Bank Mandiri dan membayar penambahan Tambahan Uang Muka dan biaya lainnya sebesar Rp. 60.360.850,- ( enam puluh juta tiga ratus enam puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah );

27. Bahwa dengan adanya BI Checking atas nama TERGUGAT 1 terhadap tunggakan kewajiban pembayaran utang pada beberapa kreditur maka proses pengajuan KPR pada Bank Mandiri tidak dapat dilakukan proses pengajuan KPR. Maka sudah tentu tidak ada itikad baik TERGUGAT 1 untuk melakukan penjualan rumah kepada PENGGUGAT yang semula menyakinkan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT 1 memastikan pasti akan di ACC atau disetujui pengajuan KPR pada Bank;

28. Bahwa PENGGUGAT berusaha untuk menghubungi dan menanyakan kembali tentang permasalahan pembelian rumah yang

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/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)

Halaman 9



telah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT 1, namun tidak pernah mendapatkan jawaban dan TERGUGAT 1 seolah-olah mengabaikan dan lepas tanggung jawab;

**29.** Bahwa oleh karena tidak ada tanggung jawab dari TERGUGAT 1, maka PENGGUGAT menunjuk Kuasa Hukum pada Kantor Hukum Erwin Sibarani, S.H., M.H. & Partners Jln. Brigjen Katamso No.222-224 Blok A6 Wedoro Sidoarjo untuk menyelesaikan permasalahan ini. Kemudian melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT mengirimkan Surat Klarifikasi sekaligus SOMASI 1, Nomor : 04/ESP-2022/Srt-SOM1/02/XI/2022 kepada TERGUGAT 1 pada tanggal 02 November 2022;

**30.** Bahwa pada tanggal 09 November 2022 melalui Kuasa Hukum TERGUGAT 1 menanggapi Surat SOMASI 1 dengan bertemu langsung dengan Kuasa Hukum PENGGUGAT serta PENGGUGAT sendiri, dimana dalam pertemuan tersebut Kuasa Hukum TERGUGAT 1 memberikan klarifikasi secara lisan bahwa BI Checking TERGUGAT 1 mengenai tunggakan pembayaran di beberapa Bank sudah dilunasi dan dibayar oleh TERGUGAT 1 sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) serta TERGUGAT 1 telah menandatangani pembatalan pembelian rumah di Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Sidoarjo pada developer / TERGUGAT 3 pada tanggal 02 November 2022. Surat Pembatalan dan Pengembalian Uang Muka tersebut tanpa adanya persetujuan tertulis dan sepengetahuan PENGGUGAT. Dan dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT menyanggapi untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam proses pengajuan KPR di Bank Mandiri serta meminta kepada TERGUGAT 1 untuk meneruskan proses pengajuan KPR di Bank Mandiri dan melakukan pembatalan terhadap pembatalan dan pengembalian Uang Tanda Jadi / UTJ pada developer / TERGUGAT 3 yang telah ditandatangani TERGUGAT 1 tanggal 02 November 2022;

**31.** Bahwa setelah adanya pertemuan tanggal 09 November 2022 untuk menindaklanjuti itikad baik dari TERGUGAT 1 untuk menyelesaikan permasalahan penjualan rumah kepada PENGGUGAT, senyatanya TERGUGAT 1 tidak ada konfirmasi sama sekali untuk melakukan proses pengajuan KPR di Bank Mandiri dan



pembatalan pengembalian Uang Tanda Jadi / UTJ pada developer / TERGUGAT 3, karena tidak ada tindak lanjut itikad baik dari TERGUGAT 1, maka melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT melayangkan kembali Surat SOMASI 2 Nomor : 08/ESP-2022/Srt-SOM2/15/XI/2022 tertanggal 15 November 2022. Namun setelah dilayangkan Surat SOMASI 2 ini, TERGUGAT 1 menanggapi tetap tidak ada itikad dan tidak ada penyelesaian terkait permasalahan penjualan rumah kepada PENGGUGAT;

**32.** Bahwa berdasarkan semua fakta hukum dan dasar hukum di atas tentulah TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) . Hal ini berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa : ***“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”***;

**33.** Bahwa unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :

- ada Perbuatan melawan Hukum artinya Perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum yaitu melanggar Undang-undang, Melanggar hak subjektif orang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku , bertentangan dengan kesusilaan
- ada kesalahan yaitu kesengajaan atau kealpaan
- ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan maksudnya kerugian yang terjadi di sebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melwan hukum tersebut ;
- adanya unsur Kerugian , yaitu materiil dan immateriil;

**34.** Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 berdasarkan bukti dan fakta di atas PENGGUGAT dirugikan sebagai pembeli yang beritikad baik, dimana pada awalnya TERUGAT 1 dan TERGUGAT 2 menawarkan rumah kepada dengan cara over cicilan DP/Uang muka dan pengajuan Kredit KPR atas nama TERGUGAT 1 dengan inisiatif awalnya menyakinkan PENGGUGAT bisa di ACC atau



disetujui untuk pengajuan KPR pada Bank dan menyakinkan kepada PENGUGAT mengenai BI Checking milik TERGUGAT 1 baik dan clear tidak ada tunggakan sama sekali utang di Bank, lalu PENGUGAT telah melunasi semua pembayaran DP/Uang muka pembelian rumah di Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Kab.Sidoarjo Green Mansion sebesar Rp. 89.600.000,- ( delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupaiah ). Setelah dilakukan pelunasan DP/Uang muka oleh PENGUGAT, pada akhirnya tidak bisa dilakukan Akad Kredit KPR pada Bank Mandiri Karena BI Checking TERGUGAT 1 mempunyai banyak tunggakan pinjaman kredit / kredit macet pada beberapa Bank. Akibat tidak bisa dilakukan Akad Kredit KPR karena adanya kredit macet atas nama TERGUGAT 1 maka PENGUGAT sangat dirugikan baik secara materiil dan immateriil;

**35.** Bahwa dikarenakan Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, maka Pihak PENGUGAT yang sudah dirugikan secara materiil dan Immateriil

- Secara Materiil :

PENGUGAT telah melunasi semua pembayaran DP / Uang muka yang sudah ditransfer ke rekening BCA milik TERGUGAT 1 ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI sebesar Rp. 89.600.000,- ( delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupaiah ) dan PENGUGAT mengeluarkan biaya untuk pembuatan Akte Perjanjian pada Notaris TURUT TERGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah ) serta pembayaran untuk alasan perapihan data rekening koran Bank milik TERGUGAT 1 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang telah ditransfer ke Rekening BCA milik TERGUGAT 1 ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI.

Total kerugian materiil adalah Rp. 89.600.000,- + Rp. 1.000.000,- + Rp. 1.000.000,- dengan total kerugian immateriil sebesar Rp. 91.600.000,- (Sembilan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah)

- Secara Immateriil :



Terhadap akibat perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, dimana PENGGUGAT juga dirugikan secara immateriil, dimana PENGGUGAT sebagai pembeli beritikad baik untuk membeli rumah Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Kab.Sidoarjo tidak bisa terwujud dan uang DP / uang muka yang sudah dibayar lunas oleh PENGGUGAT menjadi hangus dan batal. PENGGUGAT seharusnya bisa membeli rumah pada waktu itu harga beli rumah sebesar Rp. 510.000.000,- sedangkan harga jual rumah saat ini sudah melampaui harga jual Rp.750.000.000,-. Tentu PENGGUGAT sudah bersusah payah untuk mencari uang untuk membeli rumah dan tidak bisa terwujud sehingga PENGGUGAT harus memperpanjang kontrakan rumah kembali sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) dan biaya jasa pengacara/advokat dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk menyelesaikan perkara ini sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah ). Akibat perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, maka PENGGUGAT telah dirugikan secara Immateriil sebanyak Rp. 750.000.000,- + Rp. 50.000.000,- + Rp. 50.000.000,- dengan Total nilai Kerugian Immateriil sebesar Rp. 850.000.000,- ( delapan ratus lima puluh juta rupiah );

**36.** Bahwa agar TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tidak lalai dalam menjalankan putusan nantinya, maka mohon kepada Majelis Hakim agar memberikan denda keterlambatan dan/atau uang paksa (Dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) / hari sejak putusan diucapkan;

**37.** Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan oleh Penggugat berdasarkan pada bukti-bukti yang sah dan Autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR perkara A quo memenuhi syarat hukum untuk dapat diputus dan dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, Verzet maupun Kasasi ( Uitvorbaar bij voorrad ) ;

**38.** Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, karena





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sebagai pembeli bertikad baik sangat dirugikan atas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan tersebut diatas telah diuraikan, dengan ini Penggugat mohon Kehadapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, agar berkenan memeriksa, mengadili serta memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga segala bukti yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebagai penjual rumah yang tidak bertikad baik dan terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Para Pihak terhadap Akte Perjanjian yang dibuat Akta Perjanjian Nomor 11 tertanggal 16 Februari 2022 dibuat dihadapan Notaris & PPAT Albert Eudora Chandra, S.H.,S.T.,M.Kn (TURUT TERGUGAT );
5. Menyatakan Surat Pembatalan Pembelian Rumah dan Pengembalian Uang Muka yang dikeluarkan oleh Daveloper / TERGUGAT 3 dan ditandatangani TERGUGAT 1 pada tanggal 02 November 2022 adalah **Batal Demi Hukum**, karena tanpa adanya persetujuan tertulis dan sepengetahuan dari PENGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian secara Materiil dan Immateriil kepada PENGUGAT yaitu :

- Secara Materiil :

PENGUGAT telah melunasi semua pembayaran DP / Uang muka yang sudah ditransfer ke rekening BCA milik TERGUGAT 1 ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI sebesar Rp. 89.600.000,- ( delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah ) dan PENGUGAT mengeluarkan biaya untuk pembuatan Akte

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/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)



Perjanjian pada Notaris TURUT TERGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) serta pembayaran untuk alasan perapihan data rekening koran Bank milik TERGUGAT 1 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang telah ditransfer ke Rekening BCA milik TERGUGAT 1 ke No. Rek.BCA 7880560021 atas nama CIPTAWATI.

Total kerugian materiil adalah Rp. 89.600.000,- + Rp. 1.000.000,- + Rp. 1.000.000,- dengan total Kerugian Materiil sebesar Rp. 91.600.000,- (Sembilan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah)

- Secara Immateriil :

Terhadap akibat perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, dimana PENGUGAT juga dirugikan secara immateriil, dimana PENGUGAT sebagai pembeli beritikad baik untuk membeli rumah Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Kab.Sidoarjo tidak bisa terwujud dan uang DP / uang muka yang sudah dibayar lunas oleh PENGUGAT menjadi hangus dan batal. PENGUGAT seharusnya bisa membeli rumah pada waktu itu harga beli rumah sebesar Rp. 510.000.000,- sedangkan harga jual rumah saat ini Desember 2022 sudah melampaui harga jual Rp.750.000.000,-. Tentu PENGUGAT sudah bersusah payah untuk mencari uang untuk membeli rumah dan tidak bisa terwujud sehingga PENGUGAT harus memperpanjang kontrakan rumah kembali sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) dan biaya jasa pengacara/advokat dikeluarkan oleh PENGUGAT untuk menyelesaikan perkara ini sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) . Akibat perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, maka PENGUGAT telah dirugikan secara Immateriil sebanyak Rp. 750.000.000,- + Rp. 50.000.000,- + Rp. 50.000.000,- dengan Total nilai Kerugian Immateriil sebesar Rp. 850.000.000,- ( delapan ratus lima puluh juta rupiah ) ;

7. Menyatakan agar TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tidak lalai dalam menjalankan putusan nantinya, maka mohon kepada Majelis Hakim agar memberikan denda keterlambatan dan/atau uang paksa (Dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) / hari sejak putusan diucapkan;



8. Menyatakan Gugatan ini diajukan oleh PENGUGAT berdasarkan pada bukti-bukti yang sah dan Autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, maka berdasarkan Pasal 180 HIR perkara A quo memenuhi syarat hukum untuk dapat diputus dan dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, Verzet maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorrad);
9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk taat dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dan Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili Kuasanya yang telah disebutkan di atas, Tergugat I hadir diwakili Kuasanya yang telah disebutkan di atas, Tergugat II hadir diwakili Kuasanya yang telah disebutkan di atas, Tergugat III hadir diwakili Kuasanya yang telah disebutkan di atas, dan Turut Tergugat telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali namun tidak pernah hadir atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya sehingga Majelis Hakim menganggap Turut Tergugat tidak mau hadir untuk membela kepentingannya di persidangan sehingga sidang dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Made Subagia Astawa, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dalam perjanjian yang dibuat oleh Notaris & PPAT Albert Endora Chandra, SH, ST, M.Kn tanggal 16 Februari 2022 Nomor II butir II yang isinya:

- Dalam hal terjadi perselisihan sehubungan dengan pelaksanaan dari perjanjian ini, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.

Dalam hal upaya untuk menyelesaikan dengan jalan musyawarah tidak membawa hasil maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum di Kantor Panitera Pengadilan di Sidoarjo.

3. Berdasarkan maksud angka 1, 2 diatas maka Tergugat I, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat dengan alasan kewenangan relatif serta dasar dan alasan telah ditentukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat I di dalam perjanjian (pasal 118 ayat 4 NIR/RIB).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Posita Penggugat dari 1-14 oleh Tergugat I dan Tergugat II dibenarkan.
2. Bahwa Penggugat tidak tunduk dalam perjanjian yang sudah disepakati oleh Penggugat dalam hal ini sebagai pihak ke satu dan tergugat I dalam hal ini sebagai pihak ke dua dimana di nomer dua perjanjian Notaris pihak ke satu berkewajiban membiayai seluruh biaya-biaya yang berhubungan dengan rumah tersebut dan wajib membayar seluruh angsuran atau cicilan setiap bulan sampai pelunasan dengan penuh tanggung jawab.

*Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby*



3. Bahwa Penggugat dalam perjalanan membayar biaya mengalami kesulitan keuangan dengan adanya informasi akan adanya Tambahan Uang Muka (TUM) tidak bisa dipenuhi oleh Penggugat dan Penggugat berencana untuk membatalkan pembelian rumah yang berlokasi di Green Mansion Banjar Kemuning tahap II Diamond B-19 Kabupaten Sidoarjo dan Penggugat berencana juga untuk menarik dana yang masuk.

4. Bahwa Penggugat wan prestasi (ingkar janji) terhadap Surat Perjanjian yang sudah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris-PPAT Albert Eudora Chandra, SH,ST,M.Kn.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas maka Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut.

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Majelis yang terhormat untuk menyatakan Menolak gugatan Penggugat dengan alasan kewenangan Relatif. Serta dasar dan alasan telah ditentukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat I di dalam perjanjian (pasal 118 ayat 4 NIR/RIB)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam replik kemudian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi replik Penggugat dengan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan fotocopy bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor 11 tanggal 16 Februari 2022 yang dibuat oleh Notaris – PPAT Albert Eudora Chandra, S.H., S.T., M.Kn di Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti P-1;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi bukti kuitansi pembayaran untuk jasa pembuatan akta perjanjian tanggal 16 Februari 2022 yang diterima dari Brury Valentino sejumlah Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Estimasi Biaya & Syarat Akad Kredit atas nama Ciptawati, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Mandiri KPR Reguler Nomor: 008.142/SPPK/KPR080922107/KPR/NB/PRI tanggal 22 September 2022 kepada Ciptawati yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Surabaya Basuki Rahmat, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi KTP Nomor: 3174041505820007 atas nama BRURY VALENTINO, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi bukti transfer kepada CIPTAWATI sebesar Rp 21.150.000,00 (dua puluh satu juta seratus lima puluh ribu rupiah) untuk pelunasan 5xDP GMANSION B19 tanggal 10 Januari, diberi tanda bukti P-6.1;
7. Print out bukti transaksi transfer dana kepada GM JAYA MANDIRI PT sebesar Rp 21.150.000,00 (dua puluh satu juta seratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 10 Januari 2022, diberi tanda bukti P-6.2;
8. Print out bukti transfer kepada CIPTAWATI sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk DP green mansion tanggal 14 Februari, diberi tanda bukti P-6.3;
9. Print out bukti transfer kepada CIPTAWATI sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 16 Februari, diberi tanda bukti P-6.4;
10. Print out bukti transfer kepada CIPTAWATI sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk cicilan DP Gm tanggal 24 Februari, diberi tanda bukti P-6.5;
11. Print out bukti transfer kepada CIPTAWATI sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 12 Maret, diberi tanda bukti P-6.6;

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/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

12. Print out bukti transfer kepada CIPTAWATI sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk DP green mansion tanggal 30 Maret, diberi tanda bukti P-6.7;

13. Print out bukti transfer kepada CIPTAWATI sebesar Rp 18.450.000,00 (delapan belas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) untuk DP green mansion tanggal 7 April, diberi tanda bukti P-6.8;

14. Print out bukti transfer kepada CIPTAWATI sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanggal 10 September, diberi tanda bukti P-6.9;

15. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Mandiri KPR Reguler Nomor: 008.142/SPPK/KPR080922107/KPR/NB/PRI tanggal 24 Oktober 2022 kepada Ciptawati yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Surabaya Basuki Rahmat, diberi tanda bukti P-7;

Fotokopi bukti surat P-1 s/d P-7 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti P-6.1 s/d P-6.9 merupakan Printout, kecuali bukti P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang keterangannya sebagai berikut:

## 1. Saksi RUDY WAHYUDI :

- Bahwa Saksi kenal dengan anak Penggugat yang biasa Saksi panggil Mama Sandi;
- Bahwa benar Penggugat membeli rumah di Tergugat I;
- Bahwa Penggugat sudah membayar DP dan dibayar kepada Tergugat I kurang lebih Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat membayarkan DP tersebut transfer ke rekening pribadi Tergugat I;
- Bahwa Penggugat tidak transfer langsung ke developer;
- Bahwa menurut cerita dari Mama Sandi, rumah yang dibeli oleh Penggugat atas nama Ciptawati yaitu Tergugat I;

## 2. Saksi TUKINI :

- Bahwa Saksi adalah teman dari Penggugat;

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mendengar bahwa Penggugat beli rumah di Juanda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alamat rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat membeli rumah dari siapa;
- Bahwa Penggugat bercerita Penggugat telah transfer membayar rumah tersebut dan masuk ke rekening Tergugat I namun KPR-nya tidak keluar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat membeli selain rumah hanya rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat bercerita mau membeli rumah namun pembelian tersebut diundur-undur alasannya karena KPR;
- Bahwa Penggugat meminta Tergugat I untuk mengembalikan uang DPnya;
- Bahwa saat ini Penggugat tinggal di Jakarta;
- Bahwa alasan Penggugat tidak jadi beli rumah tersebut karena tidak bisa dilanjutkan;
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari Penggugat agar uang DP dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat merasa dibohongi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor 11 tanggal 16 Februari 2022 yang dibuat oleh Notaris – PPAT Albert Eudora Chandra, S.H., S.T., M.Kn di Kabupaten Lamongan, diberi tanda bukti TI&T2-1;
2. Fotokopi Surat Pesanan Rumah No. 620/BK/GMJM/SPR/08/2020 atas nama Ciptawati tanggal 28 Agustus 2020, diberi tanda bukti TI&T2-2;
3. Fotokopi bukti kwitansi terkait pelunasan uang muka (DP) Diamond Blok B-19 yang dikeluarkan oleh PT. GM JAYA MANDIRI, diberi tanda bukti TI&T2-3;
4. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Mandiri KPR Reguler Nomor: 008.142/SPPK/KPR080922107/KPR/NB/PRI

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/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

tanggal 24 Oktober 2022 kepada Ciptawati yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Surabaya Basuki Rahmat, TI&T2-4;

Fotokopi bukti surat TI&T2-1 s/d TI&T2-4 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI&T2-2 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Pesanan Rumah No. 620/BK/GMJM/SPR/08/2020 atas nama Ciptawati tanggal 28 Agustus 2020 oleh PT. GM JAYA MANDIRI, diberi tanda bukti T3-1a;
2. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Ciptawati tanggal 28 Agustus 2020 PT. GM JAYA MANDIRI, diberi tanda bukti T3-1b;
3. Fotokopi Syarat dan Ketentuan tanggal 29 Agustus 2020 PT. GM JAYA MANDIRI yang ditandatangani Ciptawati, diberi tanda bukti T3-1c;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00694 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda bukti T3-2a;
5. Fotokopi bukti kwitansi No: 004397 tanggal 27 Agustus 2020 sebesar Rp 5.000.100,00 (lima juta seratus rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI dan bukti kwitansi No: 002579 tanggal 26 September 2020 sebesar Rp 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3a;
6. Fotokopi bukti kwitansi No: 000624 tanggal 27 November 2020 sebesar 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI dan bukti kwitansi No: 000131 tanggal 27 Oktober 2020 sebesar Rp 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3b;
7. Fotokopi bukti kwitansi No: 001939 tanggal 29 Januari 2021 sebesar 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI dan bukti kwitansi No: 003111 tanggal 28 Desember 2020 sebesar Rp 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/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)



rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3c;

8. Fotokopi bukti kwitansi No: 005289 tanggal 29 Maret 2021 sebesar 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI dan bukti kwitansi No: 004754 tanggal 13 Maret 2021 sebesar Rp 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3d;

9. Fotokopi bukti kwitansi No: 006470 tanggal 28 Mei 2021 sebesar 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI dan bukti kwitansi No: 005855 tanggal 29 April 2021 sebesar Rp 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3e;

10. Fotokopi bukti kwitansi No: 007830 tanggal 10 Juli 2021 sebesar 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3f;

11. Fotokopi bukti kwitansi No: 008774 tanggal 28 Agustus 2021 sebesar 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI dan bukti kwitansi No: 008096 tanggal 29 Juli 2021 sebesar Rp 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3g;

12. Fotokopi bukti kwitansi No: 001102 tanggal 12 November 2021 sebesar 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI dan bukti kwitansi No: 000501 tanggal 3 Oktober 2021 sebesar Rp 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3h;

13. Fotokopi bukti kwitansi No: 001905 tanggal 10 Januari 2022 sebesar 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI dan bukti kwitansi No: 001646 tanggal 24 Desember 2021 sebesar Rp 4.230.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh PT. GM JAYA MANDIRI untuk uang muka, diberi tanda bukti T3-3i;

14. Print out Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Mandiri KPR Reguler Nomor 008.142/SPKK/KPR080922107/KPR/NB/PRI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 September 2022 kepada Ciptawati, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Surabaya Basuki Rahmat, diberi tanda bukti T3-4a;

15. Fotokopi Surat Pemberitahuan kepada Ibu Ciptawati tanggal 30 Januari 2023 oleh PT. GM JAYA MANDIRI, diberi tanda bukti T3-9a;

16. Fotokopi bukti pengiriman dari PT. GM JAYA MANDIRI untuk Ibu Ciptawati No Resi J00165548693, diberi tanda bukti T3-9b;

Fotokopi bukti surat T3-1a s/d T3-9b tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T3-4a berupa print out;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya diakhir pemeriksaan perkara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan Kesimpulan sebagaimana terurai dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang, secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai pada awal putusan ini;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai pada awal putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing dalam surat jawabannya, disamping mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi dengan alasan, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dalam perjanjian yang dibuat oleh Notaris & PPAT Albert Endora Chandra, SH, ST,M.Kn tanggal 16 Februari 2022 Nomor II butir II yang isinya“ Dalam hal terjadi perselisihan

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/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)



sehubungan dengan pelaksanaan dari perjanjian ini, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah, dalam hal upaya untuk menyelesaikan dengan jalan musyawarah tidak membawa hasil maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum di Kantor Panitera Pengadilan di Sidoarjo, maka Tergugat I, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat dengan alasan kewenangan relatif serta dasar dan alasan telah ditentukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat I di dalam perjanjian (pasal 118 ayat 4 NIR/RIB);

Menimbang, atas eksepsi tersebut pihak Penggugat telah menaggapinya dalam repliknya dengan mengemukakan pada pokoknya bahwa Penggugat jelas membantah dalil Tergugat I dan Tergugat II atas dasar eksepsi berkaitan kewenangan relative, karena pada dasarnya gugatan Penggugat yang diajukan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II bukan gugatan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pihak Penggugat telah mengajukan bukti P-1 yang sama dengan bukti TI&TII-1 yaitu berupa Akta Perjanjian Nomor 11 tanggal 16 Februari 2022, yang dibuat dihadapan Albert Eudora Chandra, Sarjana Hukum, Sarjana Teknik, Magister Kenotariatan, Notaris di Lamongan yang mana dalam angka 11 (sebelas) bahwa dalam hal kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah, dalam hal upaya untuk menyelesaikan dengan jalan musyawarah tidak membuahkan hasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum di Kantor Panitera Pengadilan Sidoarjo;

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan dicermati surat gugatan Penggugat, Penggugat telah menarik dan mendudukkan Ciptawati sebagai Tergugat I, Proklawanto Stenly sebagai Tergugat II, PT. GM Jaya Mandiri sebagai Tergugat III, dan Notaris & PPAT Albert Eudora Chandra, SH.Mkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak Turut Tergugat, seluruhnya sebagai pihak-pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat oleh Notaris & PPAT Albert Endora Chandra, SH, ST,M.Kn tanggal 16 Februari 2022, hanyalah mengikat antara pihak Penggugat dengan Tergugat I, dan oleh karena dalam surat gugatan Penggugat telah menarik pihak-pihak selain Tergugat I, maka pihak-pihak lain selain Tergugat I tidak terikat dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing beralamat dan berdomisil di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga Pengadilan Negeri Surabaya berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara yang diajukan oleh Penggugat, sehingga eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II mengenai hal ini tidak beralasan, dan patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak, maka haruslah dinyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara dengan register perkara nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby.

### Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai pada awal putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca dan mencermati surat gugatan penggugat, yang menjadi permasalahan pokok adalah "apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?";

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam surat jawabannya, sementara pihak Tergugat III tidak mengajukan jawaban/bantahan, namun tetap mengajukan bukti surat;

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka pihak Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan bukti P-7 serta 2 (dua) orang saksi sedangkan untuk dalil sangkalannya pihak Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti TI dan TII-1 sampai dengan bukti TI dan TII-4, serta TIII mengajukan bukti TIII-1 sampai dengan bukti TII-9b;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya, majelis akan membaca dan mencermati formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menarik dan mendudukkan Ciptawati sebagai Tergugat I, Proklawanto Stenly sebagai Tergugat II, PT. GM Jaya Mandiri sebagai Tergugat III, serta Notaris & PPAT Albert Eudora Chandra, SH.Mkn sebagai pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa pada awal posita gugatan Penggugat yaitu posita angka 1 (satu) mendalilkan mengenai tawaran rumah secara kredit Perumahan Rakyat (KPR) di Perumahan Green Mansion Banjar Kemoning Tahap II Diamond B-19 Kab. Sidoarjo yang dimana pengembang Developernya yaitu Tergugat III, selanjutnya dalam uraian atau dalam posita gugatannya angka 2 (dua), Penggugat mendalilkan atau menguraikan bahwa Tergugat II dan Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk melanjutkan over cicilan atau melanjutkan DP/Uang muka rumah atas nama Ibu Ciptawati (Tergugat I) di Perumahan Green Mansion Banjar Kemoning Tahap II Diamond B-19 Kab. Sidoarjo, dimana harga rumah tersebut sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah)....dst., selanjutnya dalam posita gugatannya didalilkan pula mengenai pembayaran sejumlah uang oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 11 tanggal 16 Februari 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I dengan telah diperjanjikan bahwa Tergugat I beritikad baik dan sebenar-benarnya membantu pihak Penggugat dalam pinjam nama untuk semua prosedur pemesanan dan kepemilikan rumah;

Menimbang, bahwa dari posita gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan atau menguraikan bahwa Penggugat akan membeli rumah di

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Kab. Sidoarjo dengan pengembangnya adalah TIII, melalui atau dengan pinjam nama Tergugat I dengan cara mencicil dan over cicilan;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) menguraikan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual rumah yang tidak beritikad baik dan terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, dimana dalam petitum gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual rumah yang dalam hal ini berkonotasi bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik rumah, sedangkan dalam posita gugatannya menguraikan bahwa Tergugat III sebagai developer atau pengembang rumah di Perumahan Green Mansion Banjar Kemuning Tahap II Diamond B-19 Kab. Sidoarjo yang berkonotasi sebagai pemilik rumah aquo dan dalam perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat diperjanjikan bahwa Penggugat pinjam nama Tergugat I untuk semua prosedur pemesanan dan kepemilikan rumah;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas petitum gugatan Penggugat tidak didukung dengan posita gugatan atau posita gugatan Penggugat tidak bersesuaian dengan petitum gugatan Penggugat, serta gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur dalam mengkontruksikan gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pihak Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya setelah dirinci sebesar Rp. 1.832.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta pasal-pasal dalam HIR, pasal-pasal dalam KUH Perdata, serta pasal-pasal dalam peraturan dan ketentuan yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

*Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN.Sby;

Dalam pokok perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.832.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus pada hari Senin, tanggal 23 Oktober 2023, oleh kami I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H. sebagai Ketua Majelis, R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H. dan Arwana, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, didampingi masing-masing oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Prasthana Yustianto, S.E., S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan melalui prosedur e-litigasi kepada Kuasa Penggugat selaku pengguna terdaftar melalui e-mail [Reymonhasudungan20021981@gmail.com](mailto:Reymonhasudungan20021981@gmail.com), kepada Kuasa Tergugat I dan Tergugat II melalui e-mail [Jhahuly@yahoo.com](mailto:Jhahuly@yahoo.com), dan Kuasa Tergugat III melalui e-mail [radenpuntadewa13@gmail.com](mailto:radenpuntadewa13@gmail.com), akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1385/Pdt.G/2022/PN Sby



R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H.

I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H.

Arwana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Prasthana Yustianto, S.E., S.H., M.H.

Perincian biaya-biaya :

Biaya Pendaftaran.....Rp.	30.000,00
Biaya Proses (ATK).....Rp.	95.000,00
Biaya Panggilan.....Rp.	1.637.000,00
Biaya PNPB Panggilan.....Rp.	50.000,00
Materai.....Rp.	10.000,00
Redaksi.....Rp.	10.000,00 +
J u m l a h.....Rp.	1.832.000,00

(Satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah)