



P U T U S A N

Nomor 25 /Pdt.G/2018/PN.SDA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sidoarjo Klas 1A Khusus yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUGENG SOELISTYONO, ST, beralamat di Jl. Sidosermo 2 Blok A No.1-B Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YANARKO, SH, Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “ **YNK LAW OFFICE** ” berkedudukan hukum di Jalan Jemursari 6 No. 2 Lt. 2 Surabaya, Telp. 0812-1744-7447 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 005/SKYNK/PDT/P/SBY/I/2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

- 1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo**, berkedudukan di Jl. A. Yani No. 15, Sidoarjo, yang diwakili oleh 1. NICHOLAS SYAPUTRA, SH. 2. WANDIRA KUSUMA WARDANA, SH. 3. RAMDHAN MUSTAPA, SH. 4. MUHAMMAD RIZKI FAJRILLA, SH.MH. 5. WILSON LIE SIMATUPANG, SH,MH. 6. MARIANTO AKBAR DWI PRASETYO, SH. 7. ELLYSHA LOLITA N SIMANJUTAK, SH. dan 8. DINI PUSPITASARI, SH.MH. Kesemuanya adalah pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 15 Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Drs. H. Burhan Thahir Affandi, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. Bambe Dukuh Menanggal No. 01 B Surabaya, sebagai **Tergugat II**;
- 3. Notaris Ariesca Dwi Aptasari, S.H.**, Mkn., bertempat tinggal di Jl. Pahlawan 3 No. 01 Kel. Sidokumpul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat I**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di
Ruko Office Park B-I Jl. Bukit Darmo Boulevard
Surabaya Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat II**;

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 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo Klas 1A Khusus pada tanggal 17 Januari 2018 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara **PENGUGAT disatu pihak sebagai Direktur Utama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU/Debitur**, dengan **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SIDOARJO/Kreditur dilain pihak sebagai TERGUGAT I** telah terjadi Perjanjian kerjasama Penyediaan Fasilitas KPR KGU (Kredit Griya Utama) inden bagi masyarakat yang berminat untuk membeli tanah dan rumah di Perumahan Kemilau Indah Griyaku Regency milik Penggugat / PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU yang lokasinya berada di Kelurahan Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kotamadya Surabaya berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama antara **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SIDOARJO** dengan **PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU** tentang Penyediaan Fasilitas KPR KGU dan KGU INDENT dengan **Jenis Kredit : Kredit Kontruksi (KYG)** Bagi Pembeli Tanah dan Bangunan dengan **No.Pihak I ; 44/SDA.II/PKS/LS/X/2013, No. Pihak II ; 131/KING-L/PKS/IX/2013** tertanggal 09 September 2013 dengan perincian sebagai berikut :
 - 1.1. Pihak Pertama (TERGUGAT I) menyediakan fasilitas KGU Rumah Indent di proyek perumahan Kemilau Griyaku Regency yang dimiliki dan dibangun oleh Pihak Kedua (PENGUGAT).
 - 1.2. Pihak Kedua (PENGUGAT) berkewajiban membangun rumah dan menyediakan seluruh fasilitas serta perijinan sesuai dengan Kredit Pemilikan Rumah yang ditetapkan oleh Pihak kesatu (TERGUGAT I).
2. Bahwa perjanjian jual beli antara pihak PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU dengan pembeli rumah berikut pengurusan surat-suratnya dilakukan di Notaris ANITA LUCIA KENDARTO, SH., M.KN. (TURUT TERGUGAT II) di Ruko Office Park B-I Jl. Bukit Darmo Boulevard Surabaya Jawa Timur,
3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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

kerjasama kredit yang mana pada awalnya kerjasama tersebut tidak ada kendala, pembayaran kredit berjalan dengan lancar sampai dengan Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan prinsip perpanjangan jangka waktu kredit kepada pihak Tergugat I.

4. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2015 Tergugat I mengirimkan Surat Persetujuan Prinsip Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dengan perincian sebagai berikut:

3.1. Plafon Kredit awal : Rp. 6.700.000.000,- (enam milyar tujuh ratus juta rupiah)

3.2. Outstanding Perpanjangan : Rp. 452.000.000,- (empat ratus lima puluh dua juta rupiah)

3.3. Jenis Kredit : Kredit Kontruksi (KYG)

3.4. Peruntukan : Penyelesaian pembangunan " Perumahan Kemilau Griyaku Regency " yang berlokasi di Jl. Dukuh Gempol Kel. Balasklumpri Kec. Wiyung Kota Surabaya

3.5. Jangka Waktu : 6 bulan sejak jatuh tempo

3.6. Sisa Kredit : Non Revolving

3.7. Profisi : 0,5 % dari saldo baki debit dan kelonggaaran tarik

3.8. Suku Bunga : 13,5 %(tiga belas koma lima)

3.9. Pengembalian Kredit : Pengembalian pokok kredit adalah dari penjualan unit-unit rumah yang pembangunannya dibiayai oleh BTN, untuk penjualan unit selain dengan cara KPR-BTN, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Bank BTN dengan terlebih dahulu menyampaikan permohonan dari PT. Kemilau Indah Griyaku.

3.10. Jaminan Kredit : Agunan Pokok tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri diatasnya di lokasi perumahan Kemilau Griyaku Regency yang terletak di Jl. Dukuh Gempol Kel. Balasklumprik Kec. Wiyung Kota Surabaya dengan bukti kepemilikan sebagai berikut : **SHGB No. 2353** dengan luas **2.681 M2**, **SHGB No. 2360** dengan luas **2.192 M2**, **SHGB No. 2356** dengan luas **233 M2** dan **SHGB No.1921** dengan luas **1.921 M2** atas nama : **PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU** dengan **luas Total ± 11.853 M2** dan **luas efektif 3.960 M2** dengan perincian sebaagai berikut : luas kavling yang dibiayai **seluas 3.960 M2**, **Sertifikat yang sudah ditebus/real = 3.487** dan **Sertifikat yang belum ditebus/belum real = 473 M2**.

5. Bahwa sejak tanggal 5 September 2013 hingga 25 Januari 2016 pembayaran kredit Penggugat kepada pihak Tergugat I berjalan lancar dan

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



tidak ada kendala akan tetapi pada sekitar bulan Februari 2016 pihak Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga kesulitan untuk membayar kekurangan pembayaran hutang pada pihak Tergugat I dikarenakan mengalami kesulitan masalah keuangan, sehingga pembayaran tidak lancar seperti sebelumnya sehingga mengakibatkan Penggugat terlambat membayar angsuran yang hanya tersisa sebagian kecil apabila dihitung dari jumlah awal hutang pokok.

6. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor: 483/SDA.I/CMLU/III/2016 kepada Penggugat Perihal **Surat Peringatan ke-1** terkait Penyelesaian Kewajiban Tunggalan Angsuran (Pokok dan Bunga) Kredit Kontruksi.
7. Bahwa pada tanggal 01 Juni 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor: 887/SDA.I/CMLU/VI/2016 kepada Penggugat Perihal **Surat Peringatan ke-2** terkait Penyelesaian Kewajiban Tunggalan Angsuran (Pokok dan Bunga) Kredit Kontruksi.
8. Bahwa pada tanggal 14 Juni 2016 Tergugat mengirimkan Surat Nomor: 1002/SDA.I/CMLU/VI/2016 kepada Penggugat Perihal **Surat Peringatan ke-3** terkait Penyelesaian Kewajiban Tunggalan Angsuran (Pokok dan Bunga) Kredit Kontruksi dengan perincian sebagai berikut :
Tunggakan Bunga : Rp. 10.467.614,-
Tunggakan Pokok : Rp. 272.489.346,-
Tunggakan Denda : Rp. 21.732,- +
Total Tunggakan : Rp. 282.489.346,- (dua ratus delapan puluh dua juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh enam rupiah)
Pembulatan : Rp. 282.489.346,- (dua ratus delapan puluh dua juta empat ratus delapan puluh Sembilan ribu tiga ratus empat puluh enam rupiah)
9. Bahwa Penggugat telah berupaya melakukan musyawarah secara kekeluargaan dengan Tergugat I perihal Pengajuan Perpanjangan Pembayaran dengan perpanjangan waktu pembayaran, Penggugat melakukan hal tersebut dengan maksud agar penyelesaian kredit ini dapat selesai dengan tuntas dan tidak berlarut - larut mengingat Penggugat saat itu dalam kondisi perekonomiannya sedang tidak baik.
10. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor : 147/AMD/Area.II/SDA/VII/2016, Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cassie) apabila melewati batas waktu akhir penyelesaian hutang pada



tanggal 10 Agustus 2016.

11. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor : 157/AMD/Area.II/SDA/VIII/2016, Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cassie) kepada pihak ke 3 atas Nama Drs. H. Burhan Thahir Affandi, SH. / Tergugat II Beralamat di Jl. Bambe Dukuh Menanggal No. 01 B Surabaya
12. Bahwa berdasarkan Surat Teguran yang berisikan adanya Jual Beli Piutang yang diberikan pihak Tergugat I kepada Penggugat, Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 141 dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (cessie) Nomor : 145 yang dibuat dan dikeluarkan pada tanggal 24-01-2014 oleh **Notaris ARIESCA DWI APTASARI, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan**, Notaris Kabupaten Jember yang sekarang ternyata beralamat kantor di **Jl. Pahlwan 3 No. 01 Kel. Sidokumpul, Kec. Sidoarjo Kota Jawa Timur** atas Surat Hak Guna Bangunan obyek milik Penggugat / PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU yang tertulis sebagai berikut :
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 2410/Balasklumprik, surat ukur nomor: 000917/Balasklumprik/2014, tanggal 24-01-2014 seluas 23 M2 (dua puluh tiga meter persegi) atas nama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU.
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 2452/Balasklumprik, surat ukur nomor: 000875/Balasklumprik/2014, tanggal 24-01-2014 seluas 5.985 M2 (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU.
13. Bahwa sesuai dengan fakta hukum yang ada ternyata pihak Bank Tabungan Negara kantor cabang Sidoarjo / Tergugat I tidak memberitahukan semua Perjanjian Jual Beli Piutang yang terjadi kepada Penggugat, setelah Penggugat menanyakan dan meminta ke pihak Tergugat I / BTN kantor cabang Sidoarjo baru diberikan copyan perjanjian jual beli piutang tersebut pada tanggal 6 Juni 2017 dengan perincian yang sangat berbeda dengan isi surat teguran sebelumnya, dengan princiian sebagai berikut :
- a. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : **141**, di buat dan disahkan di **Notaris ARIESCA DWI APTASARI, SH., M.KN. / TURUT TERGUGAT I** yang sekarang berkantor di Jl. Pahlawan 3 No. 01 Kel. Sidokumpul, Kec. Sidoarjo Kota Sidoarjo Jawa Timur, dengan perincian tentang **Nilai Piutang yang diperjual Belikan** adalah sebesar **Rp. 290.000.000,-** (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dari nilai hutang Penggugat yang belum dilakukan pembayaran kepada Tergugat I dengan jaminan SHGB dibawah ini.

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : **142**, dengan perincian sebagai berikut : **SHGB Nomor 2425/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00890/Balas Klumprik/2014, seluas **80 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- c. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : **143**, dengan perincian sebagai berikut : **SHGB Nomor 2396/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861/Balas Klumprik/2014 tertanggal 24-01-2014, seluas **104 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- d. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : **144**, dengan perincian sebagai berikut : **SHGB Nomor 2428/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00893/Balas Klumprik/2014, seluas **65 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
SHGB Nomor 2421/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00886/Balas Klumprik/2014, seluas **7 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- e. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : **145**, dengan perincian sebagai berikut : **SHGB Nomor 2452/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00917/Balas Klumprik/2014, seluas **5.985 M2** (tanah fasilitas umum) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
SHGB Nomor 2410/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00875/Balas Klumprik/2014, seluas **23 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- f. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : **146**, dengan perincian sebagai berikut : **SHGB Nomor 2435/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas **68 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, **SHGB Nomor 2451/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00916/Balas Klumprik/2014, seluas **7 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- g. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : **158**, dengan perincian sebagai

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut : **SHGB Nomor 2436/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00901/Balas Klumprik/2014, seluas **67 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

SHGB Nomor 2437/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00902/Balas Klumprik/2014, seluas **4 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

h. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : **159**, dengan perincian sebagai berikut : **SHGB Nomor 2433/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00898/Balas Klumprik/2014, seluas **165 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, **SHGB Nomor 2446/Balas Klumprik**, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00911/Balas Klumprik/2014, seluas **59 M2** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

14. Bahwa akibat dari Tergugat I mengirimkan Surat Somasi-somasi kepada Penggugat, mengakibatkan pihak Penggugat dan keluarga merasa tertekan sehingga Penggugat beserta keluarga mengalami sakit karena beban pikiran dan tekanan bathin.

15. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I mengalihkan piutang kepada Tergugat II dan jaminan kredit surat kepemilikan Surat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kemilau Indah Griyaku milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Pihak Penggugat, maka mengakibatkan Debitur / Penggugat dirugikan, sehingga akibat dari perbuatan Tergugat I melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum yang mengakibatkan kerugian dari Penggugat, karena pengalihan piutang (Cassie) kepada Tergugat II sedangkan pihak Penggugat masih memiliki itikad baik menyelesaikan dan memiliki kemampuan melunasi hutang tersebut dengan perpanjangan waktu yang dimohonkan Penggugat kepada Tergugat I, fakta yang terjadi tersendatnya pembayaran angsuran kredit tersebut karena kondisi usaha Penggugat mengalami permasalahan keuangan.

16. Bahwa sesuai dengan fakta hukum yang sudah terjadi, Penggugat dengan itikad baik masih berusaha membayar sebagian besar dari tanggungan hutang tersebut kepada Tergugat I, Pembayaran dengan cara Tergugat I mendebet secara langsung dari Rekening Bank Tabungan Negara milik Penggugat dengan Nomor rekening: 0644-01-30-000006-1 Atas Nama PT

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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

KEMILAU INDAH GRIYAKU milik Penggugat dipindahkan ke rekening Bank Tabungan Negara kantor cabang Sidoarjo dengan nilai pembayaran variatif sesuai bukti perincian pencairan dan pembayaran angsuran serta rekening Koran milik Penggugat, Pembayaran angsuran sejak tanggal 5 September 2013 hingga 25 Januari 2016 dan atau Total seluruhnya sebesar Rp. 6.333.000.000,- (enam milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut ;

- A. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-1 tanggal **5 September 2013** dengan nilai nominal ;
- Kav B-30 sebesar Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
 - Kav B-08 sebesar Rp. 178.000.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
 - Kav A-07 sebesar Rp. 178.000.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
 - Kav A-06 sebesar Rp. 178.000.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
 - Kav D-11 sebesar Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
 - Kav C-05 sebesar Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
 - Kav C-07 sebesar Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
 - Kav B-07 sebesar Rp. 178.000.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
 - Kav C-06 sebesar Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
 - Kav B-32 sebesar Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
- B. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-2 tanggal **19 September 2013** dengan nilai nominal ;
- Kav C-26 sebesar Rp. 178.000.000 , - (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
- C. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk angsuran ke-3 tanggal **25 September 2013** dengan nilai nominal ;
- Kav B-35 sebesar Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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

- D. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-4 tanggal **8 Oktober 2013** dengan nilai nominal ;
- Kav D-01 sebesar Rp. 143.000.000 ,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
 - Kav D-03 sebesar Rp. 143.000.000 ,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
- E. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-5 tanggal **19 November 2013** dengan nilai nominal ;
- Kav B-33 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
 - Kav B-09 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
- F. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-6 tanggal **28 November 2013** dengan nilai nominal ;
- Kav B-34 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
- G. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-7 tanggal **2 Desember 2013** dengan nilai nominal ;
- Kav B-06 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
- H. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-8 tanggal **26 Februari 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav A-09 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
- I. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-9 tanggal **3 Maret 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav D-08 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah) KGR atas nama Ulia Ari
 - Kav C-01 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
- J. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-10 tanggal **10 Maret 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav D-02 sebesar Rp. 143.000.000 ,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah) KGR atas
- K. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-11 tanggal **28 Maret 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav C-28 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta

Halaman 9 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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) KGR atas nama Maya Sulfiana
- Kav D-09 sebesar Rp. 143.000.000 ,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah) KGR atas nama Fransisca Pujining
 - Kav D-07 sebesar Rp. 143.000.000 ,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah) KGR atas nama Teguh Setyarto
- L. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-12 tanggal **4 April 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav C-25 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah) KGR atas nama Justina Ambar
- M. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-13 tanggal **2 Juli 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav C-31 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah) KGR atas nama Nisha Dharmayanti
- N. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-14 tanggal **4 Agustus 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav C-30 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah) KGR atas nama Vania Orchida B
- O. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-15 tanggal **11 September 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav C-02 sebesar Rp. 143.000.000 ,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah) KGR atas nama Osmond Hardy M
- P. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-16 tanggal **15 September 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav C-03 sebesar Rp. 143.000.000 ,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah) KGR atas nama Arie Cahyono
- Q. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-17 tanggal **3 Oktober 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav D-05 sebesar Rp. 178.000.000 ,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah) KGR atas nama Desy Yulianti
- R. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-18 tanggal **17 Desember 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav B-41 sebesar Rp. 143.000.000 ,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah) KGR atas nama Reza Dwi Anggia
- S. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-19 tanggal **29 Desember 2014** dengan nilai nominal ;
- Kav C-32 sebesar Rp. 315.000.000 ,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) KGR atas nama Budijono, SE.



- T. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-19 tanggal **16 April 2015** dengan nilai nominal ;
- sebesar Rp. 114.000.000 ,- (seratus empat belas juta rupiah) ~
- U. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-20 tanggal **24 April 2015** dengan nilai nominal ;
- Kav D-16 sebesar Rp. 303.000.000 ,- (tiga ratus tiga juta rupiah) KGR atas nama Nani Susanah
- V. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-21 tanggal **26 Mei 2015** dengan nilai nominal ;
- sebesar Rp. 50.000.000 ,- (lima puluh juta rupiah)
- W. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-22 tanggal **10 Agustus 2015** dengan nilai nominal ;
- sebesar Rp. 200.000.000 ,- (dua ratus juta rupiah)
- X. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-22 tanggal **14 Desember 2015** dengan nilai nominal ;
- sebesar Rp. 100.000.000 ,- (seratus juta rupiah)
- Y. Debet rekening (AGF/auto grab found) untuk Angsuran ke-23 tanggal **25 Januari 2016** dengan nilai nominal ;
- sebesar Rp. 80.000.000 ,- (delapan puluh juta rupiah)
- Total pembayaran yang sudah terbayar seluruhnya sebesar Rp. 6.333.000.000,- (enam milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah)**
17. Bahwa Tergugat I mengirim surat pemberitahuan kepada Penggugat terkait Pengalihan Piutang secara sepihak oleh Tergugat I kepada pihak ke 3 (Tergugat II) atas objek milik Penggugat sebagai berikut **Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 2452/Balasklumprik**, surat ukur nomor: 000917/Balasklumprik/2014, tanggal 24-01-2014 **seluas 5.985 M2** (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU (tanah fasilitas umum) dan **Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 2410/Balasklumprik**, surat ukur nomor: 000875/Balasklumprik/2014, tanggal 24-01-2014 **seluas 23 M2** (dua puluh tiga meter persegi) atas nama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU, Akan Tetapi pada kenyataannya Pihak BTN kantor cabang Sidoarjo / Tergugat I tidak memberikan secara keseluruhan data yang sebenarnya, akan tetapi dengan upaya Penggugat meminta data tersebut kepada Tergugat I, sehingga baru diberi copynnya pada tanggal 6 Juni 2017 telah terbukti bahwa Tergugat I dengan sengaja dan melawan hukum menyembunyikan data peralihan piutang tersebut, sehingga pengalihan piutang tersebut tidak sesuai aturan hukum sehingga cacat



yuridis tanpa melalui persetujuan dan pengakuan pihak Penggugat dalam pembuatan cassie dan telah terjadi perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan oleh Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat adanya data peralihan piutang tersebut, sangatlah bertentangan dengan Syarat sahnya suatu Cessie, Syarat ditentukan dalam pengertian yang diberikan dalam Pasal 613 BW itu sendiri yaitu antara lain :

1. Dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan;
2. Memberitahukan rencana Cessie tersebut kepada pihak terhutang (Debitur) untuk disetujui dan diakui;
3. Menyerahkan surat-surat piutang atau benda tak berwujud lainnya disertai dengan endosmen kepada kreditur baru (Cessionaries);

Sehingga dalam hal ini menunjukkan sifat dari Tergugat I yang bertindak sewenang-wenang dan arogan tanpa melihat kondisi dari Penggugat, sehingga para Tergugat terkesan hanya memikirkan keuntungan semata tidak melihat nilai yang sudah dibayar oleh Pengggugat sebagai bentuk tanggung jawab dan itikad baik sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

18. Bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan pengalihan piutang secara sepihak kepada pihak ke 3 / Tergugat II dengan pengelabuan atas data peralihan, sehingga perbuatan Tergugat I dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat karena telah membuat pihak Penggugat mengalami **kerugian berupa 12 SHGB sebagai berikut SHGB Nomor 2425, 2396, 2428, 2421, 2452, 2410, 2435, 2451, 2436, 2437, 2433, 2446**, yang telah terjual kepada konsumen / pembeli rumah dan fasilitas umum Perumahan Kemilau Indah Griyaku Regency milik PT. Kemilau Indah Griyaku serta mempunyai nilai lebih mahal dari nilai sisa tagihan hutang Penggugat kepada Tergugat. I

19. Bahwa Penggugat telah berupaya melakukan musyawarah secara kekeluargaan dengan Tergugat I perihal Pengajuan Perpanjangan Pembayaran dengan perpanjangan waktu pembayaran, Penggugat melakukan penawaran tersebut dengan maksud agar penyelesaian kredit ini tuntas dan tidak berlarut - larut mengingat Penggugat saat itu kondisi perekonomiannya sedang tidak baik.

20. Bahwa itikad baik dari Penggugat tersebut tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari Tergugat I, akan tetapi mendapatkan surat pemberitahuan dari Tergugat I perihal pemberitahuan terkait pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II atas agunan SHGB obyek milik Penggugat.



21. Karena tidak ada titik temu antara Penggugat dan Tergugat I dalam penyelesaian tanggungan sisa tagihan kredit tersisa belum bisa dibayar oleh Penggugat dan pihak Penggugat tidak pernah menyetujui / keberatan apabila Piutangnya dialihkan ke pihak ke 3 karena Penggugat masih beritikad baik dan mampu untuk membayar, sehingga dengan terpaksa masalah ini Penggugat ajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo sesuai dengan perjanjian kerjasama tersebut pada posita gugatan ini Nomor 1 didalam Pasal 15 Nomor 2 dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Sidoarjo dengan PT. Kemilau Indah Griyaku tentang Penyediaan Fasilitas KPR KGU dan KGU Indent Bagi Pembeli Tanah dan Bangunan No. Pihak I: 44/SDA.II/PKS/LS/IX/2013 No. Pihak II: 131/KING-I/PKS/IX/2013 terkait penyelesaian perselisihan yang menyebutkan kedua belah pihak memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo di tempat dilakukan penandatanganan Perjanjian Kerjasama pada saat itu.

22. Bahwa oleh Karena Tergugat I serta Tergugat II telah melakukan perbuatan yang tersebut diatas, sehingga jelas tindakan Tergugat I serta Tergugat II dimaksud cacat yuridis dan cacat prosedur sehingga sangat merugikan Penggugat, maka sangat wajar dan patut apabila Tergugat I selain dihukum untuk segera mengembalikan piutang dan jaminan SHGB milik Penggugat kepada posisi semula sesuai dengan perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat.

23. Bahwa berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang diperkenankan / halal.

Dalam hal ini Penggugat tidak pernah menyetujui / keberatan apabila Piutangnya dialihkan ke pihak ke 3 / Tergugat II, karena Penggugat masih beritikad baik dan mampu untuk membayar utangnya kepada Tergugat I.

24. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut." Dengan demikian, terhadap Tergugat I dan II dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan

Halaman 13 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



memberikan ganti rugi kepada PENGUGAT karena Tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat karena tidak bisa melangsungkan perputaran usaha dengan lancar baik dan benar dan merugikan konsumen.

Kerugian Materi'il :

Kerugian Materiil yang timbul disebabkan apabila Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut yang seharusnya berada di Bank Tabungan Negara kantor cabang Sidoarjo, apabila belum dialihkan ke pihak ke 3 (cassie), Penggugat dapat melunasi pembayaran sisa hutang pokok kepada Bank Tabungan Negara sehingga dapat memanfaatkan SHGB tersebut, Maka Penggugat dapat memanfaatkannya untuk menambah modal usaha dengan jalan SHGB tersebut diagunkan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan yang dapat memberikan pembiayaan guna kepentingan kemajuan usaha dari pada Penggugat, namun hal itu tidak dapat dilakukan oleh penggugat dikarenakan Tergugat I mengalihkan piutang dan agunan tersebut ke pihak ke 3 yang seharusnya sudah dapat diambil oleh Penggugat, oleh karenanya jika kedua SHGB tersebut diagunkan kembali maka menurut kebiasaan agunan pada perbankan permohonan biaya modal usaha sebesar 60 % dari harga (NJOP) untuk satu SHGB adapun perinciannya sebagai berikut :

- a. **Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 2452/Balasklumprik**, surat ukur nomor: 000917/Balasklumprik/2014, tanggal 24-01-2014 seluas 5.985 M2 (lima ribu Sembilan ratus delapan puluh lima) meter persegi atas nama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU.
 - Perhitungan berdasarkan NJOP : $5.985 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 5.482.260.000,-$ X 60% = Rp. 3.289.356.000,- (tiga milyar dua ratus delapan puluh Sembilan ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah).
- b. **Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 2410/Balasklumprik**, surat ukur nomor: 000875/Balasklumprik/2014, tanggal 24-01-2014 seluas 23 M2 (dua puluh tiga) meter persegi atas nama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU.
 - Pehitungan berdasarkan NJOP : $23 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 21.068.000,-$ X 60% = Rp. 12.640.800,- (dua beas juta enam ratus empat puluh ribu delapan ratus rupiah)

Bahwa apabila dijumlah total atas 2 SHGB diatas, maka Penggugat mendapatkan pinjaman modal dari Bank sebesar : Rp. 3.301.996.800,- (tiga milyar tiga ratus satu juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila ditambahkan dengan perhitungan obyek dibawah ini :

SHGB Nomor 2425/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861/Balas Klumprik/2014, seluas 80 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $80 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 73.280.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 43.968.000,-$ (empat puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu rupiah)

SHGB Nomor 2396/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00890/Balas Klumprik/2014 tertanggal 24-01-2014, seluas 104 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $104 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 95.264.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 57.158.400,-$ (lima puluh tujuh juta seratus lima puluh delapan ribu empat ratus rupiah)

SHGB Nomor 2428/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00893/Balas Klumprik/2014, seluas 65 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $65 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 59.540.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 35.724.000,-$ (empat puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu rupiah)

SHGB Nomor 2421/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00886/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $7 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 6.412.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 3.847.200,-$ (tiga juta delapan ratus empat puluh tujuhribu dua ratus rupiah)

SHGB Nomor 2435/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 68 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $68 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 62.288.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 37.372.800,-$ (tiga puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus rupiah)

SHGB Nomor 2451/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $7 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 6.412.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 3.847.200,-$ (tiga juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu dua

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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

ratus rupiah)

SHGB Nomor 2436/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00901/Balas Klumprik/2014, seluas 67 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $67 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 61.372.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 36.823.200,-$ (tiga puluh enam juta delapan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus rupiah)

SHGB Nomor 2437/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00902/Balas Klumprik/2014, seluas 4 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $4 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 3.664.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 2.198.400,-$ (dua juta seratus Sembilan puluh delapan ribu empat ratus rupiah)

SHGB Nomor 2433/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00898/Balas Klumprik/2014, seluas 165 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $165 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 151.140.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 90.684.000,-$ (sembilan puluh juta enam ratus delapan puluh empat ribu empat ratus rupiah)

SHGB Nomor 2446/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00911/Balas Klumprik/2014, seluas 59 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

- Pehitungan berdasarkan NJOP : $59 \text{ M2} \times \text{Rp. } 916.000,- = \text{Rp. } 54.044.000,-$
 $\times 60\% = \text{Rp. } 32.426.400,-$ (tiga puluh dua juta empat ratus dua puluh enam ribu empat ratus rupiah)

Bahwa apabila dijumlah total atas 12 SHGB diatas, maka Penggugat mendapatkan pinjaman modal dari Bank sebesar :

Dari 10 SHGB total nilai pinjaman yang bisa di cairkan oleh perbankan dan dapat diterima oleh Pengggugat sebesar : $\text{Rp. } 344.049.600,-$ (dua ratus dua puluh enam juta tiga ratus enam puluh satu ribu dua ratus rupiah)

Total secara keseluruhan jumlah 2 SHGB ditambah 10 SHGB lainnya sebagai berikut : $\text{Rp. } 3.301.996.800,- + \text{Rp. } 344.049.600,- = \text{Rp. } 3.646.046.400,-$ (tiga milyar enam ratus empat puluh enam juta empat puluh enam ribu empat ratus rupiah).

c. Timbulnya permasalahan dari konsumen / Pembeli rumah yang SHGB unit rumahnya tidak dapat di serahkan kepada pembeli karena oleh Tergugat I SHGB jaminannya milik Penggugat di jual Piutangnya berikut jaminannya

Halaman 16 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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

kepada pihak Cassie / Tergugat II, sehingga timbul dampak hukum yang berakibat timbulnya kerugian materi dari pihak Penggugat seperti unit rumah dengan SHGB Nomor : 2433 yang terletak di Perumahan Kemilau Indah Griyaku Blok B – 10 yang telah dibeli oleh IBU JUMINAH menjadi bermasalah sampai dengan gugatan ini didaftarkan, dengan ini Perincian kelebihan tanah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan rumah sebagai berikut: SHGB Nomor 2425/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861/Balas Klumprik/2014, seluas 80 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku SHGB Nomor 2396/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00890/Balas Klumprik/2014 tertanggal 24-01-2014, seluas 104 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku

SHGB Nomor 2428/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00893/Balas Klumprik/2014, seluas 65 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2421/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00886/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku SHGB Nomor 2435/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 68 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2451/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2436/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00901/Balas Klumprik/2014, seluas 67 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2437/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00902/Balas Klumprik/2014, seluas 4 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2433/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00898/Balas Klumprik/2014, seluas 165 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2446/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00911/Balas Klumprik/2014, seluas 59 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,

Halaman 17 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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)



Kerugian Immateriil :

Kerugian Immateriil yaitu kerugian yang timbul karena Kerugian Immaterial berupa beban pemikiran yang sulit diukur dengan uang, namun dalam kesempatan ini mohon dipersamakan dengan uang. Karenanya kerugian Penggugat tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut hukum ganti rugi termaksud harus jelas, sehingga pantas apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I namun dalam kesempatan ini mohon dipersamakan dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) atau sejumlah tertentu yang menurut Majelis Hakim patut dan adil; sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

25. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I dan atau Tergugat II ataupun Turut Tergugat I dan II akan mengalihkan objek sengketa dan selanjutnya agar terhadap objek tanah dan bangunan a quo tidak disalahgunakan oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dan II ataupun pihak lain yang mendapat kuasa atasnya, sebagaimana yang dimaksud pada No. 15 dalam posita gugatan ini, sehingga dikhawatirkan dapat membuat gugatan Penggugat menjadi sia-sia (illusoir), serta akan membuat kerugian Penggugat menjadi semakin besar jumlahnya, karenanya Penggugat mohon agar Pengadilan Sidoarjo berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoire beslag) terhadap :

- a. SHGB Nomor: 2425/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00861/Balas Klumprik/2014 tertanggal , seluas 80 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- b. SHGB Nomor: 2396/ Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00890Bals Klumprik/2014 tertanggal 24-01-2014, seluas 104 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- c. SHGB Nomor: 2428/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00893/Balas Klumprik/2014, seluas 65 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
- d. SHGB Nomor: 2421/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00886/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

- e. SHGB Nomor: 2452/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00861/Balas Klumprik/2014, seluas 5.985 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
- f. SHGB Nomor: 2410/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00875/Balas Klumprik/2014, seluas 23 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- g. SHGB Nomor: 2435/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 68 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
- h. SHGB Nomor: 2451/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00916/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- i. SHGB Nomor: 2436/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00901/Balas Klumprik/2014, seluas 67 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
- J. SHGB Nomor: 2437/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00902/Balas Klumprik/2014, seluas 4 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- K. SHGB Nomor: 2433/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00898/Balas Klumprik/2014, seluas 165 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
- l. SHGB Nomor: 2446/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor: 00911/Balas Klumprik/2014, seluas 59 M2 yang diterbitkan

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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

oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

26. Bahwa, ditariknya pihak Turut Tergugat I karena peralihan cassie dikeluarkan dan dibuat oleh kantor Notaris Ariesca Dwi Aptasari. SH., M.KN. / Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di dalam perkara a quo adalah guna tertibnya hukum dan tidak kurangnya pihak, dan agar tidak membantu peralihan hak (lelang, Jual Beli, Sewa dan Gadai) terhadap objek bidang tanah dan bangunan sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara aquo.

27. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 180 (1) HIR, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun ada bantahan verzet, banding maupun kasasi yang diajukan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II atau oleh pihak lainnya.

Maka berdasarkan hal-hal yang terurai tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, berkenan memutuskan:

Dalam Provisi :

1. Memerintahkan kepada Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dan II ataupun siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk tidak melakukan pengalihan kepada pihak lain atas obyek berupa tanah dan bangunan dengan Surat Hak Guna Bangunan tersebut di bawah ini, sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Sidoarjo, dengan perincian sebagai berikut :

- 1.1. SHGB Nomor 2425/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861890/Balas Klumprik/2014, seluas 80 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- 1.2. SHGB Nomor 2396/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00890861/Balas Klumprik/2014 tertanggal 24-01-2014, seluas 104 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- 1.3. SHGB Nomor 2428/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00893/Balas Klumprik/2014, seluas 80 65 M2

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



- yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
- 1.4. SHGB Nomor 2421/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00886/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
 - 1.5. SHGB Nomor 2452/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861917/Balas Klumprik/2014, seluas 5.985 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
 - 1.6. SHGB Nomor 2410/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00875/Balas Klumprik/2014, seluas 23 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
 - 1.7. SHGB Nomor 2435/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 68 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
 - 1.8. SHGB Nomor 2451/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900916/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
 - 1.9. SHGB Nomor 2436/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00901/Balas Klumprik/2014, seluas 67 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
 - 1.10. SHGB Nomor 2437/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00902/Balas Klumprik/2014, seluas 4 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
 - 1.11. SHGB Nomor 2433/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00898/Balas Klumprik/2014, seluas 165 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
 - 1.12. SHGB Nomor 2446/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00911/Balas Klumprik/2014, seluas 59 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas

Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

2. Menerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan pengalihan piutang Penggugat (cassie) kepada pihak manapun dan tidak melakukan lelang ataupun jual beli kepada pihak manapun sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Sidoarjo.
3. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.

Dalam pokok Perkara :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Surat Perjanjian Kredit No. Pihak I : 44/SDA.II/PKS/LS/IX/2013, No. Pihak II : 131/KING-L/PKS/IX/2013 tertanggal 09 September 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I (Verklaard Voor Recht) dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan sebagai hukum jaminan kredit sebagai berikut : SHGB No. 2353 dengan luas 2.681 M2, SHGB No. 2360 dengan luas 2.192 M2, SHGB No. 2356 dengan luas 2.381 M2, SHGB No. 2357 dengan luas 2.445 M2, SHGB No. 2358 dengan luas 233 M2, dan SHGB No. 1921 dengan luas 1.921 M2 atas nama : PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU dengan luas Total \pm 11.853 M2 dan luas efektif 3.960 M2 dengan perincian sebagai berikut :
luas kavling yang dibiayai seluas 3.960 M2, Sertifikat yang sudah ditebus/real = 3.487 dan Sertifikat yang belum ditebus / belum real = 473 M2 luas total agunan di Bank Tabungan Negara kantor cabang Sidoarjo adalah 3.960 M2, yang terletak di lokasi perumahan Kemilau Griyaku Regency di Jl. Dukuh Gempol Kel. Balasklumprik Kec. Wiyung Kota Surabaya dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan sebagai hukum (Verklaard Voor Recht) bahwa pembayaran melalui debit rekening Penggugat kepada Tergugat I sejak tanggal 5 September 2013 hingga 25 Januari 2016 dengan Total sebesar Rp. 6.333.000.000,- (enam milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah) atau seluruhnya adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan sebagai hukum (Verklaard voor Recht) bahwa perbuatan Tergugat I sebagaimana terurai tersebut di atas sebagai Perbuatan Melawan

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum (Onrecht matige gedaads) yang sangat merugikan Penggugat;

6. Menyatakan sebagai hukum (Verklaard voor Recht) bahwa perbuatan Tergugat II sebagaimana terurai tersebut di atas sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matige gedaads) yang sangat merugikan Penggugat;
7. Menyatakan Peralihan piutang (cassie) dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat I untuk menghapuskan tunggakan bunga yang dibebankan kepada Penggugat, sebesar : Rp. 10.467.614,- (sepuluh juta empat ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus empat belas rupiah);
9. Menghukum Tergugat I untuk menghapuskan denda yang dibebankan kepada Penggugat, sebesar : Rp. 21.732,- (dua puluh satu ribu tujuh ratus tiga puluh dua rupiah);
10. Menyatakan tidak sah Perjanjian Jual Beli Piutang sebagai berikut :
 - a. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 141, di buat dan disahkan di Notaris ARIESCA DWI APTASARI, SH., M.KN. / TURUT TERGUGAT I yang sekarang berkantor di Jl. Pahlawan 3 No. 1 Sidoarjo Jawa Timur, alamat sesuai di akte notaris beralamat di Jl. Basuki Rahmat No. 334 Tegal Besar Kaliwates Kabupaten Jember Jawa Timur tapi ternyata fiktif dan tidak ada di alamat tersebut, dengan perincian tentang Nilai Piutang yang diperjual belikan adalah sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dari nilai hutang Penggugat yang belum dilakukan pembayaran kepada Tergugat I dengan jaminan SHGB dibawah ini.
 - b. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 142, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2425/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861890/Balas Klumprik/2014, seluas 80 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
 - c. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 143, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2396/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00890861/Balas Klumprik/2014 tertanggal 24-01-2014, seluas 104 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
 - d. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 144, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2428/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00893/Balas Klumprik/2014, seluas 65 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2421/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat

Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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

ukur Nomor 00886/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

- e. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 145, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2452/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861917/Balas Klumprik/2014, seluas 5.985 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2410/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00875/Balas Klumprik/2014, seluas 23 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- f. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 146, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2435/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 68 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2451/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900916/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- g. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 158, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2436/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00901/Balas Klumprik/2014, seluas 67 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2437/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00902/Balas Klumprik/2014, seluas 4 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- h. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 159, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2433/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00898/Balas Klumprik/2014, seluas 165 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2446/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00911/Balas Klumprik/2014, seluas 59 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku yang diagunkan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kembali seperti semula sesuai dengan Perjanjian Kerjasama antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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

SIDOARJO dengan PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU tentang Penyediaan Fasilitas KPR KGU dan KGU INDENT Bagi Pembeli Tanah dan Bangunan dengan No.Pihak I ; 44/SDA.II/PKS/LS/X/2013, No. Pihak II ; 131/KING-L/PKS/IX/2013 tertanggal 09-09-2013, yang dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II karena tidak sah dan proses peralihannya melawan hukum;

11.Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan pada posisi awal / semula piutang Penggugat beserta SHGB atas nama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU sebagai berikut :

- a. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 141, di buat dan disahkan di Notaris ARIESCA DWI APTASARI / TURUT TERGUGAT I yang sekarang berkantor di Jl. Pahlawan 3 No. 1 Sidoarjo Jawa Timur, (alamat sesuai di akte notaris beralamat di Jl. Basuki Rahmat No. 334 Tegal Besar Kaliwates Kabupaten Jember Jawa Timur tapi ternyata fiktif dan tidak ada di alamat tersebut, dengan perincian tentang Nilai Piutang yang diperjual Belikan adalah sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dari nilai hutang Penggugat yang belum dilakukan pembayaran kepada Tergugat I dengan jaminan SHGB dibawah ini.
- b. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 142, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2425/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861890/Balas Klumprik/2014, seluas 80 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- c. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 143, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2396/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00890861Bals Klumprik/2014 tertanggal 24-01-2014, seluas 104 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- d. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 144, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2428/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00893/Balas Klumprik/2014, seluas 65 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2421/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00886/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



- e. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 145, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2452/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861917/Balas Klumprik/2014 seluas 5.985 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2410/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00875/Balas Klumprik/2014, seluas 23 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- f. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 146, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2435/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 68 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2451/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900916/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- g. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 158, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2436/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00901/Balas Klumprik/2014, seluas 67 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2437/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00902/Balas Klumprik/2014, seluas 4 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
- h. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 159, dengan perincian sebagai berikut : SHGB Nomor 2433/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00898/Balas Klumprik/2014, seluas 165 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku, SHGB Nomor 2446/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00911/Balas Klumprik/2014, seluas 59 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.yang diagunkan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kembali seperti semula sesuai dengan Perjanjian Kerjasama antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SIDOARJO dengan PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU tentang Penyediaan Fasilitas KPR KGU dan KGU INDENT Bagi Pembeli Tanah dan Bangunan dengan No.Pihak I ; 44/SDA.II/PKS/LS/X/2013, No. Pihak II ; 131/KING-



L/PKS/IX/2013 tertanggal 09-09-2013, yang dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II karena tidak sah dan melawan hukum;

12. Menghukum Penggugat untuk membayar tunggakan pokok pinjamannya kepada Tergugat I sebesar : Rp. 272.489.346,- (dua ratus tujuh puluh dua juta empat ratus delapan puluh Sembilan ribu tiga ratus empat puluh enam rupiah) sejak putusan Pengadilan memperoleh kekuatan hukum yang mengikat (inkracht van gewijsde);
13. Menghukum TERGUGAT I serta TERGUGAT II untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 3.646.046.400,- (tiga milyar enam ratus empat puluh enam juta empat puluh enam ribu empat ratus rupiah). dan Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
14. Menghukum dan memerintahkan Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo;
15. Biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir ataupun menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan tanpa alasan yang jelas meskipun sudah dipanggil secara patut, sehingga Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya;

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 SUPRIYANTO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Mei 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



A. DALAM EKSEPSI ;

1. GEMIS AANHOEDANIGHEID : PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN.

- 1.1. Bahwa suatu Gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Hal ini disampaikan oleh Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Edisi ketujuh, Penerbit liberty, Yogyakarta, Pebruari 2006, halaman 53 mengatakan :

“...hanya kepentingan yang cukup dan layak mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa: point d’interet, point d’action”.

- 1.2. Bahwa M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” Cetakan keduabelas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*.
- 1.3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003).
- 1.4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak (*Vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4K/SIP/1958 tanggal 13 Desember 1958)



- 1.5. Bahwa dalam hal ini pada faktanya semenjak gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** sudah tidak memiliki hubungan hukum. Dikarenakan **PENGUGAT** sudah melakukan tindakan wanprestasi dengan melakukan tunggakan pembayaran sehingga mengakibatkan kredit macet bagi **TERGUGAT I**. Atas dasar tersebut kami selaku kreditur **PENGUGAT** mengambil tindakan pengamanan kredit macet.
- 1.6. Bahwa putusannya hubungan hukum antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** dikarenakan kami selaku kreditur melakukan **Cessie** sebagai tindakan pengamanan kredit macet yang dilakukan oleh **PENGUGAT**. Sehingga hubungan hukum yang dulunya berdasar pada perjanjian kredit beralih kepada pihak ketiga selaku **Cessor** atas **Cessie** yang **TERGUGAT I** lakukan. Dan hal ini kami lakukan atas dasar Perjanjian Kredit yang sudah disepakati oleh para pihak sebelumnya (*berdasarkan Pasal 10 ayat 1 Perjanjian Kredit*).
- 1.7. Bahwa oleh karena **PENGUGAT** sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT I** maka sudah tidak ada lagi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Menurut hukum itu sendiri, hubungan hukum adalah hubungan antara 2 subyek hukum atau lebih dimana hak dan kewajiban disatu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain. Atau dengan kata lain, isi adanya hubungan tersebut adalah hak dan kewajiban pihak-pihak.
- Hubungan hukum sendiri memiliki 3 unsur, yaitu :
1. Orang-orang yang berhak/kewajibannya saling berhadapan
 2. Obyek terhadap nama hak/kewajiban
 3. Hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban atau hubungan terhadap obyek yang bersangkutan
- 1.8. Bahwa atas dasar poin 1.7. tersebut di atas dan dalam isi gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** tidak memenuhi kriteria yang dapat disebut sebagai suatu hubungan hukum terhadap **TERGUGAT I**. Sehingga **PENGUGAT tidak memiliki legal standing yang jelas atas permasalahan hukum yang terjadi dan tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I sama sekali.**
- 1.9. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila **TERGUGAT I** mohon



kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar **Gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard).**

2. EKSEPSI SUBJECTUM LITIS : ORANG / PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP

2.1. Bahwa sesuai **Yurisprudensi** sebagaimana diputus dalam **Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974** bahwa :

“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.” ;

2.2. Bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, S.H., terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan ;

2.3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. **M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113,** menjelaskan :

“Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang seebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO).”

2.4. Bahwa mengingat objek sengketa yang berupa tanah yang di dalamnya terkait pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek sengketa tersebut, maka seharusnya ada pihak-pihak lain diluar **TERGUGAT I** yang harus ditarik sebagai **TERGUGAT**, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk

Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai **TERGUGAT** adalah :

a. Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo, selaku instansi yang menerbitkan Sertifikat dimana pada saat ini, sertifikat tersebut menjadi obyek sengketa dalam perkara gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT**.

2.5. Bahwa berdasarkan **butir A.2.1.** sampai dengan **butir A.2.4.** di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

3.1.GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*)

3.1.1. Bahwa **TERGUGAT I** adalah Kreditur yang beritikad baik dan telah tindakan pengamanan kredit yang diambil sudah melalui mekanisme sesuai ketentuan yang berlaku.

3.1.2. Bahwa sesuai dengan poin di atas, **TERGUGAT I** dapat dikatakan bukan dan tidak termasuk sebagai pihak yang bersengketa serta tidak ada kaitan dalam permasalahan yang ada dalam isi gugatan yang diajukan **PENGGUGAT**. Sehingga tidak sesuai apabila **TERGUGAT I** dinyatakan sebagai pihak dalam isi gugatan ini.

3.1.3. Bahwa dalam gugatannya **PENGGUGAT** mengakui dan menyebutkan proses mulai dari kredit macet sampai pada surat peringatan dan pemberitahuan telah dilakukan pengalihan piutang yang pada intinya prosedur tindakan pengamanan kredit yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** sudah sesuai dan tidak melanggar ketentuan serta peraturan yang berlaku. Sehingga apa yang sudah **TERGUGAT I** lakukan tidak sesuai dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh **PENGGUGAT**.

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



3.1.4. Bahwa apa yang terjadi sebenarnya merupakan perbuatan wanprestasi terhadap kredit **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I**.

Adapun tindakan pengamanan kredit yang **TERGUGAT I** lakukan sudah sesuai dengan prosedur dan disebutkan secara jelas oleh **PENGUGAT** sendiri dalam gugatannya. Hal ini membuat gugatan **PENGUGAT** menjadi kabur dan tidak jelas arah tujuannya.

3.1.5. Bahwa **PENGUGAT** meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan melawan hukum. Jelas bahwa apa yang disampaikan oleh **PENGUGAT** tidak jelas atau kabur, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** yang dimintakan **PENGUGAT** kepada Majelis Hakim adalah suatu hal yang keliru dan tidak jelas.

3.1.6. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan dalil gugatan **PENGUGAT** kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang didalilkan dalam gugatan. Sehingga menimbulkan kebingungan "*ambiguitas*" bagi **TERGUGAT I** untuk memberikan jawaban sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika gugatan **PENGUGAT** dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas.

3.1.7. Bahwa berdasarkan butir 3.1.1 dan 3.1.6 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan **PENGUGAT** dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

3.2. GUGATAN PENGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

3.2.1. Bahwa dalam posita gugatan **PENGUGAT** halaman 2 poin 1 menjelaskan hubungan hukum **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah berdasarkan Perjanjian kerjasama Penyediaan fasilitas KPR KGU (Kredit Griya Utama) inden No. Pihak I : 44/SDA.II/PKS/LS/X/2013 dan No. Pihak II : 131/KING-L/PKS/IX/2013 tanggal 09 September 2013;

Halaman 32 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



3.2.2. Bahwa Perjanjian Kerjasama ini adalah kerjasama pemberian kredit bagi masyarakat yang hendak membeli rumah dari **PENGUGAT** akan mendapat fasilitas Kredit dari **TERGUGAT I**, bukan merupakan dasar hubungan hukum hutang piutang Kredit Yasa Griya (KYG) antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I**;

3.2.3. Berdasarkan fakta yang ada pada **TERGUGAT I**, hutang piutang yang terjadi antara **TERGUGAT I** dan **PENGUGAT** adalah berdasarkan Akta No. 43 tanggal 27 Agustus yang dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, SH MKn, Notaris di Surabaya.

3.2.4. Bahwa **PENGUGAT** secara jelas telah membuat kesalahan didalam penyusunan posita yang menjadi dasar dalam gugatan **PENGUGAT** sehingga membuat gugatan **PENGUGAT** menjadi kabur.

3.2.5. Bahwa oleh karena fakta-fakta tersebut diatas, maka gugatan **PENGUGAT a quo** yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan **PENGUGAT**, atau setidaknya-tidaknya gugatan **PENGUGAT** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. DALAM PROVISI ;

Bahwa berdasarkan eksepsi **TERGUGAT I** di atas dan didukung oleh bukti-bukti yang kuat, yaitu **PENGUGAT** tidak mempunyai hubungan hukum dengan **TERGUGAT I** dan juga gugatan yang tidak jelas/kabur serta tidak berdasar pada hukum yang jelas dalam keseluruhan perkara ini, maka dengan demikian mohon kepada Yth.Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan dalam putusan sela bahwa **TERGUGAT I** dilepaskan untuk selanjutnya tidak mengikuti pemeriksaan perkara ini.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan **TERGUGAT I** dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini.



2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh **PENGUGAT** dalam Surat Gugatan tertanggal 17 Januari 2018, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**.
3. Bahwa hubungan hutang piutang yang terjadi antara **TERGUGAT I** dan **PENGUGAT** adalah berdasarkan Akta No. 43 tanggal 27 Agustus yang dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, SH MKn, Notaris di Surabaya bukan berdasarkan Perjanjian kerjasama Penyediaan fasilitas KPR KGU (Kredit Griya Utama) inden No. Pihak I : 44/SDA.II/PKS/LS/X/2013 dan No. Pihak II : 131/KING-L/PKS/IX/2013 tanggal 09 September 2013 seperti yang didalilkan oleh **PENGUGAT**;
4. Bahwa berdasarkan Akta No. 43 tanggal 27 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, SH MKn, Notaris di Surabaya, hubungan hukum perdata hutang piutang Kredit Konstruksi Yasa Griya (KYG) yang terjadi adalah antara **TERGUGAT I (Selaku kreditur)** dengan **PENGUGAT (Selaku debitur)**.
 - 4.1. Bahwa kredit tersebut diberikan dengan pokok kredit sebesar Rp.6.700.000.000,- (enam milyar tujuh ratus juta rupiah) dan atas pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 12,50 % (dua belas koma lima puluh persen) per tahun yang dapat berubah-ubah setiap saat sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan yang diperuntukkan untuk pembiayaan pembangunan proyek Perumahan Kemilau Griya Regency sebanyak 49 unit rumah berikut prasarannya yang terletak di jalan Raya Balas Klumprik, RT. 002, RW 003, Kelurahan Balas Klumprik, Kecamatan Wiyung, Surabaya;
 - 4.2. Bahwa kemudian **PENGUGAT** telah wanprestasi terhadap perjanjian kredit tersebut, sehingga dengan itikad baik dalam rangka penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku, **TERGUGAT I** melakukan Pengalihan Piutang (*cessie*) kepada **TERGUGAT II** yang didasarkan pada Akta Pemindahan dan Penyerahan (*Cessie*) sebagai agunan No. 46 tanggal 27 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, SH MKn, Notaris di Surabaya yang telah disepakati oleh **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I**, yang mengatur sebagai berikut :

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



"selanjutnya guna menjamin lebih jauh pembayaran-pembayaran dengan lunas sebagaimana mestinya dari hutang DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK yang timbul berdasarkan PERJANJIAN , baik berupa hutang pokok, provisi, bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang selanjutnya disebut juga HUTANG...dst"

- 4.3. Bahwa **TERGUGAT I** mengambil langkah penyelesaian kredit melalui Cessie yang pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada perbuatan melawan hukum, mengingat kewenangan melakukan langkah penyelesaian kredit baik itu berupa eksekusi lelang Hak Tanggungan ataupun Cessie adalah merupakan kewenangan **TERGUGAT I** selaku Kreditur;
- 4.4. Bahwa dalam ketentuan Pasal 613 KUHPerdara diatur sbb :
*Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat sebuah **akta otentik** atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.*
5. Bahwa setelah dilakukannya Cessie kepada **TERGUGAT II** maka antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** sudah tidak terjadi dan sudah tidak ada hubungan hukum.
6. Bahwa berdasarkan point 4 di atas, mengingat tidak adanya suatu hubungan hukum antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, maka sudah sepantasnya **TERGUGAT I** tidak diikutkan dan disangkut-pautkan kedalam perkara ini.
7. Bahwa menunjuk halaman 4 poin 5 dalam surat gugatannya, **PENGGUGAT** menyebutkan secara jelas dan tegas mengakui bahwa pernah melakukan tunggakan pembayaran angsuran sehingga mengakibatkan kredit macet terhadap **TERGUGAT I**. sehingga terhadap hal tersebut **TERGUGAT I** mengambil langkah dengan melakukan pemberian surat peringatan kepada **PENGGUGAT** agar segera melakukan penyelesaian kewajiban tunggakan kreditnya (halaman 4 poin 6, poin 7 dan poin 8 gugatan)



8. Bahwa perlu kami ingatkan dalam Pasal 1923 dan Pasal 1925 KUH Perdata, serta Pasal 174 HIR diatur syarat formil dalam mengajukan pengakuan agar dapat dikatakan sah sebagai alat bukti, yaitu pengakuan harus dikemukakan dimuka Hakim dalam proses pemeriksaan di persidangan. jadi dapat disimpulkan bahwa pengakuan yang dilakukan oleh **PENGUGAT** adalah masih dalam proses pemeriksaan di persidangan
9. Bahwa menunjuk halaman 6 poin 15 dalam surat gugatannya, **PENGUGAT** menyebutkan pelimpahan hak kepada **TERGUGAT II** dilakukan tanpa sepengetahuan **PENGUGAT** adalah hal yang keliru dan dapat kami bantah dengan poin sebagai berikut :
 - a. Bahwa kemudian **TERGUGAT I** dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku kepada Penggugat dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggalan Kredit Hingga Pengalihan Piutang (*cessie*). sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi :

"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 harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."
 - b. Bahwa terhadap Surat Peringatan dan Surat Pemberitahuan yang telah **TERGUGAT I** sampaikan tidak pernah diindahkan oleh **PENGUGAT**, sehingga dengan demikian maka **PENGUGAT** dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada **TERGUGAT I**. dibuktikan dengan tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kewajiban Penggugat didalam perjanjian kredit
10. Bahwa selebihnya terhadap isi dari surat gugatan **PENGUGAT** dapat kami buktikan tidak terpenuhi secara sah dan meyakinkan bahwa apa yang ditujukan pada kami **TERGUGAT I** adalah salah sasaran dan tidak berdasar hukum yang jelas, sehingga eksepsi kami pun secara tegas terbukti dan terpenuhi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala uraian yang telah **TERGUGAT I** kemukakan dalam jawaban gugatan ini, **TERGUGAT I** mohon kepada Yth. Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER

DALAM EKSEPSI

DALAM PROVISI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban gugatan **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
3. Menyatakan **TERGUGAT I** bukan sebagai pihak yang bersengketa dan dikeluarkan sebagai pihak yang bersengketa dalam gugatan ini.
4. Menyatakan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang dibuat oleh Notaris Ariesca Dwi Aptasari, S.H. adalah sah dan berharga.
5. Menyatakan **TERGUGAT I** tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.
7. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memutusi perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Provisi Penggugat tersebut pada pokoknya adalah agar Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dan II ataupun siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk tidak melakukan pengalihan kepada pihak lain atas obyek berupa tanah dan bangunan dengan Surat Hak Guna Bangunan tersebut di bawah ini, sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Sidoarjo, dengan perincian sebagai berikut :

1. SHGB Nomor 2425/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861890/Balas Klumprik/2014, seluas 80 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
2. SHGB Nomor 2396/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00890861/Balas Klumprik/2014 tertanggal 24-01-2014, seluas 104 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
3. SHGB Nomor 2428/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00893/Balas Klumprik/2014, seluas 80 65 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
4. SHGB Nomor 2421/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00886/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
5. SHGB Nomor 2452/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00861917/Balas Klumprik/2014, seluas 5.985 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
6. SHGB Nomor 2410/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00875/Balas Klumprik/2014, seluas 23 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
7. SHGB Nomor 2435/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900/Balas Klumprik/2014, seluas 68 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahaan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
8. SHGB Nomor 2451/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00900916/Balas Klumprik/2014, seluas 7 M2 yang diterbitkan

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

9. SHGB Nomor 2436/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00901/Balas Klumprik/2014, seluas 67 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
10. SHGB Nomor 2437/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00902/Balas Klumprik/2014, seluas 4 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.
11. SHGB Nomor 2433/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00898/Balas Klumprik/2014, seluas 165 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku,
12. SHGB Nomor 2446/Balas Klumprik, tertanggal 05-02-2014, Surat ukur Nomor 00911/Balas Klumprik/2014, seluas 59 M2 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya atas Nama PT. Kemilau Indah Griyaku.

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap tindakan pendahuluan yang diminta oleh Penggugat tidak dipertimbangkan karena memang tidak terlalu urgent permintaan dari Penggugat, sehingga provisi dari Penggugat haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I adalah seperti diuraikan dalam duduknya perkara di atas ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I telah mendalilkan yang pada pokoknya :

1. **GEMIS AANHOEDANIGHEID** yaitu Penggugat tidak memiliki legal standing yang jelas atas permasalahan hukum yang terjadi dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat I sama sekali, karena Tergugat I sudah mengalihkan piutang kepada Tergugat II;
2. **EKSEPSI SUBJECTUM LITIS** : Orang / pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, dimana Kantor Badan Pertanahan Negara yang menerbitkan sertifikat seharusnya dijadikan atau ditarik sebagai subyek dalam perkara a quo;

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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)



3. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*

3.1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

(*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*), karena yang terjadi sebenarnya merupakan perbuatan wanprestasi terhadap kredit **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I**. Adapun tindakan pengamanan kredit yang **TERGUGAT I** lakukan sudah sesuai dengan prosedur dan disebutkan secara jelas oleh **PENGGUGAT** sendiri dalam gugatannya. Hal ini membuat gugatan **PENGGUGAT** menjadi kabur dan tidak jelas arah tujuannya, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** yang dimintakan **PENGGUGAT** kepada Majelis Hakim adalah suatu hal yang keliru dan tidak jelas;

3.2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*), hubungan

hukum **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah berdasarkan Perjanjian kerjasama Penyediaan fasilitas KPR KGU (Kredit Griya Utama) inden No. Pihak I : 44/SDA.II/PKS/LS/X/2013 dan No. Pihak II : 131/KING-L/PKS/IX/2013 tanggal 09 September 2013, dimana Perjanjian Kerjasama ini adalah kerjasama pemberian kredit bagi masyarakat yang hendak membeli rumah dari **PENGGUGAT** akan mendapat fasilitas Kredit dari **TERGUGAT I**, bukan merupakan dasar hubungan hukum hutang piutang Kredit Yasa Griya (KYG) antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**, maka gugatan **PENGGUGAT a quo** yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan **PENGGUGAT**, atau setidaknya gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut pada pokoknya tidak termasuk kedalam syarat-syarat untuk mengajukan eksepsi, yaitu tentang kewenangan mengadili baik yang bersifat absolut maupun relatif, selain itu eksepsi Tergugat I tersebut sudah masuk kedalam pokok perkara, sehingga harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan pembatalan pengalihan piutang Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa, benar antara Penggugat sebagai Direktur Utama PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU telah terjadi Perjanjian kerjasama Penyediaan Fasilitas KPR KGU (Kredit Griya Utama) inden bagi masyarakat yang berminat untuk membeli tanah dan rumah di Perumahan Kemilau Indah Griyaku Regency milik Penggugat;
- Bahwa, benar perjanjian kerja sama tersebut antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SIDOARJO dengan PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU tentang Penyediaan Fasilitas KPR KGU dan KGU INDENT dengan **Jenis Kredit : Kredit Kontruksi (KYG)** Bagi Pembeli Tanah dan Bangunan dengan **No.Pihak I ; 44/SDA.II/PKS/LS/X/2013, No. Pihak II ; 131/KING-L/PKS/IX/2013** tertanggal 09 September 2013;
- Bahwa, benar PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU bergerak dibidang property/perumahan;
- Bahwa, benar Penggugat mengalami masalah perekonomian sehingga Penggugat tidak lagi bisa membayar kreditnya pada Tergugat I;
- Bahwa, benar karena kreditnya macet, sehingga Tergugat I beberapa kali memberi surat peringatan kepada Penggugat;
- Bahwa, benar pada tanggal 27 Maret 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor: 483/SDA.I/CMLU/III/2016 kepada Penggugat Perihal **Surat Peringatan ke-1** terkait Penyelesaian Kewajiban Tunggalan Angsuran (Pokok dan Bunga) Kredit Kontruksi;
- Bahwa, benar pada tanggal 01 Juni 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor: 887/SDA.I/CMLU/VI/2016 kepada Penggugat Perihal **Surat Peringatan ke-2** terkait Penyelesaian Kewajiban Tunggalan Angsuran (Pokok dan Bunga) Kredit Kontruksi;
- Bahwa, benar pada tanggal 14 Juni 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor: 1002/SDA.I/CMLU/VI/2016 kepada Penggugat Perihal **Surat Peringatan ke-3** terkait Penyelesaian Kewajiban Tunggalan Angsuran (Pokok dan Bunga) Kredit Kontruksi;
- Bahwa, benar pada tanggal 27 Juli 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor : 147/AMD/Area.II/SDA/VII/2016, Perihal Pemberitahuan

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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)



Pengalihan Piutang (Cassie) apabila melewati batas waktu akhir penyelesaian hutang pada tanggal 10 Agustus 2016;

- Bahwa, benar pada tanggal 18 Agustus 2016 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor : 157/AMD/Area.II/SDA/VIII/2016, Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cassie) kepada pihak ke 3 atas Nama Drs. H. Burhan Thahir Affandi, SH. / Tergugat II Beralamat di Jl. Bambe Dukuh Menanggal No. 01 B Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah :

1. **Apakah pengalihan piutang (cassie) oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ?**
2. **Perbuatan apakah yang telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum ?**

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu **Ad. 1. Apakah pengalihan piutang (cassie) oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ?;**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-60 dan Saksi-Saksi yaitu 1. **PENDIK**, dan 2. **MEINDAR FAJAR**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut, yaitu :

1. Foto-copy Surat persetujuan pemberian kredit (SP2K), yang dibuat oleh BTN Cabang Sidoarjo, tanggal 20 Agustus 2013, diberi tanda bukti (P-1) ;
2. Foto-copy Perjanjian kerja sama antara BTN Cabang Sidoarjo dengan PT Kemilau Indah Griyaku, tanggal 9 September 2013, diberi tanda bukti (P-2) ;
3. Foto-copy Surat persetujuan Prinsip perpanjangan jangka Waktu Kredit tanggal 21 Agustus 2015 , diberi tanda bukti (P - 3) ;
4. Foto-copy Perjanjian jual beli piutang No. 141 tertanggal 18 Agustus 2016, diberi tanda bukti (P - 4) ;
5. Foto-copy Pengalihan Hak Atas Tanah Tagihan (CESSIE) No. 142 tertanggal 18 Agustus 2016 , diberi tanda bukti (P - 5) ;
6. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2425 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT

Halaman 42 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 6) ;
7. Foto-copy Pengalihan Hak Atas Tanah Tagihan (CESSIE) No. 143 tertanggal 18 Agustus 2016 , diberi tanda bukti (P – 7) ;
 8. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2396 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 8) ;
 9. Foto-copy Pengalihan Hak Atas Tanah Tagihan (CESSIE) No. 144, tertanggal 18 Agustus 2016 , diberi tanda bukti (P – 9) ;
 10. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2428 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 10) ;
 11. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2421 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 11) ;
 12. Foto-copy Pengalihan Hak Atas Tanah Tagihan (CESSIE) No. 145, tertanggal 18 Agustus 2016 , diberi tanda bukti (P – 12) ;
 13. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2452 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 13) ;
 14. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2410 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 14) ;
 15. Foto-copy Pengalihan Hak Atas Tanah Tagihan (CESSIE) No. 146, tertanggal 18 Agustus 2016 , diberi tanda bukti (P – 15) ;
 16. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2435 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 16) ;
 17. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2451 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT

Halaman 43 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 17) ;
18. Foto-copy Pengalihan Hak Atas Tanah Tagihan (CESSIE) No. 158, tertanggal 19 Agustus 2016 , diberi tanda bukti (P – 18) ;
19. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2436 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 19) ;
20. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2437 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 20) ;
21. Foto-copy Pengalihan Hak Atas Tanah Tagihan (CESSIE) No. 159, tertanggal 18 Agustus 2016 , diberi tanda bukti (P – 21) ;
22. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2433 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 22) ;
23. Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2446 Kel. Balasklumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya atas nama Perseroan Terbatas PT Kemilau Indah Griyaku berkedudukan di Surabaya , diberi tanda bukti (P – 23) ;
24. Foto-copy Risalah panggilan sidang Ariesca Dwi Aptasari, SH.M.Kn. Notaris No. 122/Pdt.G/2017/PN.Sda tanggal 25 Juli 2017 , diberi tanda bukti (P – 24) ;
25. Foto-copy Risalah panggilan sidang Ariesca Dwi Aptasari, SH.M.Kn. Notaris No. 122/Pdt.G/2017/PN.Sda tanggal 26 September 2017 , diberi tanda bukti (P – 25) ;
26. Foto-copy Alamat Notaris Ariesca Dwi Aptasari, SH.M.Kn. , diberi tanda bukti (P – 26) ;
27. Foto-copy Alamat Notaris Ariesca Dwi Aptasari, SH.M.Kn. , diberi tanda bukti (P – 27) ;
28. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-07-2013 sampai dengan 01-08-2013 ; , diberi tanda bukti (P – 28) ;
29. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-08-2013 sampai dengan 02-09-2013 ; , diberi tanda bukti (P – 29) ;

Halaman 44 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-09-2013 sampai dengan 30-09-2013 ; , diberi tanda bukti (P – 30) ;
31. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-10-2013 sampai dengan 06-11-2013 ; , diberi tanda bukti (P – 31) ;
32. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-11-2013 sampai dengan 03-12-2013 ; , diberi tanda bukti (P – 32) ;
33. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-12-2013 sampai dengan 31-12-2013 ; , diberi tanda bukti (P – 33) ;
34. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-01-2014 sampai dengan 31-01-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 34) ;
35. Foto-copy Rekening Koran periode 02 -2014, diberi tanda bukti (P – 35) ;
36. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-03-2014 sampai dengan 31-03-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 36) ;
37. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-14-2014 sampai dengan 30-04-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 37) ;
38. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-05-2014 sampai dengan 31-05-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 38) ;
39. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-06-2014 sampai dengan 30-06-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 39) ;
40. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-07-2014 sampai dengan 31-07-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 40) ;
41. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-08-2014 sampai dengan 31-08-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 41) ;
42. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-09-2014 sampai dengan 30-09-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 42) ;
43. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-10-2014 sampai dengan 14-11-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 43) ;
44. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-11-2014 sampai dengan 30-11-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 44) ;
45. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-12-2014 sampai dengan 31-12-2014 ; , diberi tanda bukti (P – 45) ;
46. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-01-2015 sampai dengan 31-01-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 46) ;
47. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-02-2015 sampai dengan 28-02-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 47) ;
48. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-03-2015 sampai dengan 31-03-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 48) ;

Halaman 45 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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)



49. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-04-2015 sampai dengan 30-04-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 49) ;
50. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-05-2015 sampai dengan 31-05-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 50) ;
51. Foto-copy Rekening Koran periode Juni 2015, diberi tanda bukti (P-51);
52. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-07-2015 sampai dengan 31-07-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 52) ;
53. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-08-2015 sampai dengan 31-08-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 53) ;
54. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-09-2015 sampai dengan 30-09-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 54) ;
55. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-10-2015 sampai dengan 31-10-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 55) ;
56. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-11-2015 sampai dengan 30-11-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 56) ;
57. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-12-2015 sampai dengan 31-12-2015 ; , diberi tanda bukti (P – 57) ;
58. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-01-2016 sampai dengan 31-01-2016 ; , diberi tanda bukti (P – 58) ;
59. Foto-copy Rekening Koran tanggal 01-12-2016 sampai dengan 29-02-2016 ; , diberi tanda bukti (P – 59) ;
60. Foto-copy Surat permohonan pencatatan blokir. No. 1/760/7-35.78/V/2018, tanggal 15 Mei 2018, diberi tanda bukti (P – 60) ;

Menimbang, bahwa istilah cassie tidak dikenal didalam hukum perdata di Indonesia, akan tetapi istilah pengalihan piutang diatur dan tercantum didalam pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana didalam **ayat 1** nya disebutkan “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

Menimbang, bahwa Penggugat selaku pemilik PT. KEMILAU INDAH GRIYAKU yang telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SIDOARJO** tentang Penyediaan Fasilitas KPR KGU dan KGU INDENT dengan **Jenis Kredit : Kredit Kontruksi (KYG)** Bagi Pembeli Tanah dan Bangunan dengan **No.Pihak I ; 44/SDA.II/PKS/LS/X/2013, No. Pihak II ; 131/KING-L/PKS/IX/2013** tertanggal 09 September 2013 ;

Halaman 46 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Menimbang, bahwa Penggugat selaku pengembang membangun perumahan sedangkan Tergugat I adalah sebagai penyandang dananya dan diawal kerjasamanya Penggugat sebagaimana yang telah diakuinya didalam gugatannya lancar membayar kewajibannya untuk membayar kreditnya sampai Penggugat menghadapi kesulitan keuangan, sehingga tidak mampu lagi untuk membayar dengan lancar;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak lancar lagi membayar kewajibannya sebagaimana diakui oleh Penggugat, dimana Penggugat mendapatkan 3 (tiga) kali peringatan atas keterlambatan pembayaran kreditnya dan 1 (satu) kali peringatan akan dialihkan piutangnya serta 1 (satu) kali pemberitahuan bahwa piutangnya sudah dialihkan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan diakuinya kalau Penggugat sudah diberitahukan oleh Tergugat I kalau piutangnya sudah dialihkan kepada Tergugat II, sedangkan pengalihan piutang tersebut sudah sesuai dengan pasal 613 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan juga Penggugat dengan alat bukti yang diajukan serta saksi-saksi yang didengar tidak satupun bisa membuktikan kalau pengalihan piutang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Cessie adalah suatu cara untuk melakukan pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru. Dalam perikatan yang telah dibuat diantara debitur dengan kreditur lama muncul kehadiran pihak ketiga sebagai kreditur baru. Kehadiran pihak ketiga adalah untuk mengambil alih hak dan kewajiban kreditur lama yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh kreditur lama dengan debitur. Pengambilalihan piutang yang disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban itu dapat dilakukan dengan cara kreditur baru membeli piutang tersebut kepada kreditur lama. Namun, dalam hal ini, hubungan hukum antara kreditur dengan debitur tidak putus dan tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Dengan perkataan lain, perikatan yang lama tetap ada namun dialihkan kepada kreditur baru. Dalam suatu perikatan pinjam meminjam uang berdasarkan perjanjian kredit Bank, piutang atas nama yang dimaksudkan adalah piutang atas nama Bank selaku pihak yang meminjamkan uang atau yang memiliki piutang terhadap debiturnya. Pengalihan piutang atas nama yang dilakukan oleh Bank selaku kreditur mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama sebagai kreditur yang baru. Dengan dilakukannya pengalihan

Halaman 47 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang itu, segala ketentuan dan hubungan hukum yang diatur di dalam perjanjian kredit beralih dan mengikat kepada kreditur baru. Hubungan hukum antara kreditur dengan debitur tetap ada dan berlaku sebagaimana yang diatur di dalam perjanjian kredit. Hanya saja, person Pengalihan piutang, kreditur yang dimaksudkan di dalam perjanjian kredit bukan lagi kreditur lama melainkan kreditur baru yang mengambil alih piutang kreditur lama terhadap debiturnya, berikut dengan seluruh hak dan kewajiban kreditur lama berdasarkan perjanjian kredit tersebut, maka dengan sendirinya antara Penggugat dengan Tergugat I masih tetap ada hubungan hukum meskipun piutangnya sudah dialihkan kepada Tergugat II dan hal ini menjadikan gugatan Penggugat sudah jelas dan terang, sedangkan Kantor Badan Pertanahan Negara hanyalah sekedar menerbitkan sertifikat dan tidak ada keterkaitan dengan masalah pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II, dengan demikian tidak ada alasan yang sah untuk menarik Kantor Badan Pertanahan sebagai salah satu subyek gugatan a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan pada **Ad.1** tidak bisa dibuktikan, maka selanjutnya Majelis akan membuktikan pokok permasalahan pada **Ad.2 Perbuatan apakah yang telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum ?;**

Menimbang, bahwa didalam posita gugatan Penggugat yang menyatakan kalau Tergugat II juga telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menjelaskan secara mendetail perbuatan apa saja yang telah dilakukan oleh Tergugat II sehingga Penggugat merasa dirugikan dan menganggap Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, begitu juga dengan alat-alat bukti dan saksi-saksi dari Penggugat juga tidak ada satupun yang menerangkan kalau Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagai penerima pengalihan piutang, Penggugat tidak menjelaskan apa saja yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur dan disamping itu juga Penggugat terlalu terburu-buru dalam membuat posita sehingga untuk menyebut jumlah angka kedalam bentuk tulisan saja salah sebagai mana dalam posita Kerugian Materiil huruf **b** alinea terakhir yaitu "Dari 10 SHGB total nilai pinjaman yang bisa di cairkan oleh perbankan dan dapat diterima oleh Pengggugat sebesar;

: Rp. 344.049.600,- (dua ratus dua puluh enam juta tiga ratus enam puluh satu ribu dua ratus rupiah) seharusnya tertulis/terbaca **Rp. 344.049.600,- (tiga ratus empat puluh empat juta empat puluh sembilan ribu enam ratus**

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA

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) dan ini menunjukkan kecerobohan serta tergesa-gesanya Penggugat tanpa lebih teliti didalam membuat gugatannya yang berakibat gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuurlikebele*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuurlikebele*), maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis menganggap tidak perlu lagi mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 613 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.093.000,- (Dua Juta Sembilan Puluh Tiga Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo Klas 1A Khusus, pada hari Kamis, tanggal 6 September 2018, oleh kami, I WAYAN SUKRADANA, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, PARTAHI TULUS HUTAPEA, S.H., M.H., dan dan SRI WATI, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Klas 1A Khusus Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA, tanggal 18 Januari 2018, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 20 September 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh PARTAHI TULUS HUTAPEA, SH.MH dan LIE SONNY, SH, dengan dibantu oleh SRI RETNOWATI, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat



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

, serta Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

PARTAH TULUS HUTAPEA, S.H., M.H., I WAYAN SUKRADANA, S.H., M.H.,

LIE SONNY, S.H,

Panitera Pengganti,

SRI RETNOWATI, S.H.,

PERINCIAN BIAYA :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses /ATK	: Rp.	50.000,-
3. Biaya panggilan	: Rp.	1.902.000,-
4. PNBP	: Rp.	25.000,-
5. Biaya Pos	: Rp.	45.000,-
6. Biaya Sumpah	: Rp.	30.000,-
7. Materai	: Rp.	6.000,-
8. Redaksi	: Rp.	<u>5.000,- +</u>
Jumlah	: Rp.	2.093.000,-

(dua juta sembilan puluh tiga ribu
rupiah)

Halaman 50 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.SDA