



PUTUSAN

Nomor 245/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya, yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Gresik** ; beralamat di Komplek Pertokoan Multi Sarana Plaza Blok C Nomor 1–3, Jalan Gubernur Suryo, Gresik ;
2. **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Sidoarjo** ; beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 15 Sidoarjo ;
3. **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** ; Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head, beralamat di Jalan Embong Kenongo Nomor 3 Kaliasin, Gentengkali, Surabaya ;
4. **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** ; beralamat Kantor Pusat di Menara BTN, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta ;

Dalam hal ini diwakili oleh 1. **Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H.**,
2. **Ciko Hadianono, S.H.**, 3. **Wandira Kusuma Wardana, S.H.**,
2. **Nicho Syaputra, S.H.**, 3. **Dini Puspitasari, S.H., M.H.**,
4. **Muhammad Rizki Fajrillah, S.H., M.H.**, 5. **Mariato Ambar Dwi Prastyo, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 92/KUASA/LGD/2019, tanggal 15 Mei 2019 dan Surat Tugas Nomor 06/S/BLR-SDA/V/2019, tanggal 28 Mei 2019, sebagai **para Pemanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V** ;

----- Lawan -----

1. **H. Sunasiri** ; tempat lahir di Surabaya, tanggal lahir 01 Mei 1957, beralamat di Jalan Sikatan Lebar 25, Manukan Wetan, Kotamadya

Halaman 1 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama **Tjetjep Mohammad Yasien, S.H.**, Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "**Tjetjep M. Yasien & Rekan**", beralamat di Perumahan Pondok Marinir Blok I/01 Masangan Kulon, Kecamatan Sukodono, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018, sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat** ;

2. **Luqman Hakim Direktur PT. Graha Permata Wahana** ; beralamat di Dukuh Jawu Kidul RT.01 RW.03 Benowo, Surabaya, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat I** ;
3. **Eddy George Tauran** ; pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Raya Kuwukan Nomor 14 RT.05 RW.06 Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat VI** ;
4. **A. Rosyan Rachman** ; pekerjaan Dokter, beralamat di Jalan Dr. Abdulrahman Saleh Nomor 31 RT.06 RW.01 Kelurahan Senin, Jakarta Pusat, sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat VII** ;
5. **PT. Lintang Jaya Property** ; beralamat Kantor di Jalan Ketintang Permai Blok BD Nomor 15 Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh
1. Hari Tjahyono, S.H., **2. Ach. Maulana R, S.HI.**, **3. Nanang Abdi, S.H.** dan **4. Iis Ratnawati, S.H.**, para Advokat pada Kantor Pengacara "**Hari Tjahyono, S.H. & Rekan**" beralamat di Indrapasta Village Blok B-2 No. 49 Mlaten Puri Kabupaten Mojokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2020, sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat VIII** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

Halaman 2 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 23 April 2020, Nomor 245/PDT/2020/PT SBY, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut serta putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 02 April 2019, Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Maret 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 26 Maret 2018 dengan Register Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. Obyek Gugatan

1. Bahwa obyek gugatan dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah milik Penggugat yang diperuntukan untuk Perumahan Green Garden Mojosari yang menjadi anggunan di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ;
2. Bahwa tanah milik Tergugat yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini atas nama PT. Graha Permata Wahana yang tercatat dalam 27 Sertipikat terurai sebagai berikut :
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 89, luas 2.090 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 2. Sertipikat Hak Guna Banguna Nomor 91, luas 2.065 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92, luas 1.820 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten

Halaman 3 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



- Mojokerto ;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 93, luas 1.975 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 94, luas 2.010 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95, luas 2.005 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 8. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 98, luas 900 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 9. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 99, luas 2.130 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 10. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100, luas 763 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 11. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102, luas 1.825 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 12. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103, luas 1.675 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

Halaman 4 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



13. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 104, luas 1.615 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
14. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 105, luas 1.630 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
15. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 106, luas 1.940 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
16. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 107, luas 1.890 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
17. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
18. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 109, luas 1.955 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
19. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 113, luas 2.000 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
20. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 87, luas 2.175 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
21. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 88, luas 1.870 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

Halaman 5 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



22. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 90, luas 2.070 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 23. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 96, luas 1.850 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 24. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101, luas 1.860 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 25. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 110, luas 1.900 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 26. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111, luas 1.950 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 27. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 112, luas 1.840 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
3. Bahwa atas tanah dimaksud dalam Poin Nomor 2 tersebut yang oleh Penggugat diperuntukan sebagai perumahan dengan nama Perumahan Green Garden Mojosari dengan menggunakan badan hukum PT. Graha Permata Wahana ;

II. Kedudukan Hukum Penggugat

4. Bahwa Penggugat adalah Pemilik tanah Perumahan Green Garden Mojosari dibuktikan dengan keberadaan Akta Nomor 37 Pernyataan Bersama, tertanggal 20 Desember 2011 yang di buat dan di catat oleh Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., beralamat kantor di Jalan Kebonrojo Nomor 6 CC Komplek Kebonrojo Indah Surabaya ;

Halaman 6 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



5. Bahwa Penggugat adalah Kuasa dari PT Graha Permata Wahana dibuktikan dengan keberadaan Akta Nomor 38 Kuasa dan Akta Nomor 39 Kuasa, tertanggal 20 Desember 2011 yang di buat oleh Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., beralamat kantor di Jalan Kebonrojo Nomor 6 CC Komplek Kebonrojo Indah Surabaya ;

III. Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Para Tergugat

6. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I

Bahwa Tergugat I adalah Komisaris PT. Graha Permata Wahana yang juga saksi, dalam Akta Nomor 37 Pernyataan Bersama, Akta Nomor 38 Kuasa dan Akta Nomor 39 Kuasa, antara Tuan Doktorandus Haji Musri Abdulah yang bertindak sebagai Direktur PT. Graha Permata Wahana dengan Tuan Haji Sunasiri (Penggugat) yang dibuat dan dicatat oleh Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., beralamat kantor di Jalan Kebonrojo Nomor 6 CC Komplek Kebonrojo Indah Surabaya ;

7. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II

1. Bahwa Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) adalah yang memberi arahan dan fasilitas tempat mendasari kejadian pembuatan Akta Nomor 37 Pernyataan Bersama, Akta Nomor 38 Kuasa dan Akta Nomor 39 Kuasa, antara Tuan Doktorandus Haji Musri Abdulah dengan Tuan Haji Sunasiri yang dibuat dihadapan dan dicatat oleh Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., beralamat kantor di Jalan Kebonrojo Nomor 6 CC Komplek Kebonrojo Indah Surabaya, pada hari Selasa tanggal 20 Desember 2011 ;
2. Bahwa oleh karenanya dapatlah dikatakan bahwa Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) adalah juga yang mengetahui kedudukan hukum Penggugat sebagai Pemilik tanah yang diperuntukan sebagai perumahan dengan nama

Halaman 7 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



Perumahan Green Garden Mojosari dengan menggunakan badan hukum PT. Graha Permata Wahana, sekaligus mengetahui Penggugat adalah Pemegang Kuasa untuk melakukan perbuatan hukum atas nama PT. Graha Permata Wahana dalam hubungannya dengan Perumahan Green Garden Mojosari ;

3. Bahwa adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) atas novasi hutang dan jaminan PT. Graha Permata Wahana oleh PT. Nugra Alam Prima, disamping hubungan hukum yang lain antara Penggugat dengan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) yang akan diuraikan dalam kronologi ;

8. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III

Bahwa Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) dalam kedudukan hukumnya telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerima pemindahan hutang dan jaminan PT. Graha Permata Wahana yang ada Kuasa Penggugat dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dan mengganti kedudukan hukum PT. Graha Permata Wahana sebagai Debitur dengan nama Debitur Tergugat VI (PT. Nugra Alam Prima) ;

9. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat V

Bahwa Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan melawan hukum mengabaikan keberadaan Penggugat sebagai Kuasa PT. Graha Permata Wahana dengan menyetujui novasi atas hutang dan jaminan PT. Graha Permata Wahana ke PT. Nugra Alam Prima ;

Halaman 8 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



10. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI dan Tergugat VII

Bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII adalah 2 (dua) orang yang tahu kedudukan hukum Penggugat dan dipercaya oleh Penggugat untuk mengurus penyelesaian hutang PT. Graha Permata Wahana di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) namun dengan melawan hukum secara diam-diam menggunakan badan hukum PT. Nugra Alam Prima melakukan pengambilalihan hutang dengan cara novasi atas hutang PT. Graha Permata Wahana dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) berpindah ke Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) sehingga berganti nama debitur dari PT. Graha Permata Wahana berganti ke PT. Nugra Alam Prima ;

11. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VIII

Bahwa Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) adalah badan hukum yang tidak di kenal oleh Penggugat namun datang dengan mengaku telah mengambilalih hutang PT. Nugra Alam Primadari Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), selanjutnya dengan melawan hukum memasuki, mengambilalih paksa, merusak rumah, merusak fasilitas dan lahan, mengganti nama Perumahan Green Garden Mojosari, melakukan kegiatan pembangunan dan memasarkan rumah yang ada dilokasi Perumahan Green Garden Mojosari milik Penggugat, dalam pokok melakukan perbuatan hukum atas tanah milik Penggugat di Perumahan Green Garden Mojosari seolah-olah sudah menjadi miliknya ;

IV. KRONOLOGI KEJADIAN

12. Bahwa berkisaran awal tahun 2011 PT. Graha Permata Wahana dengan Direktur Doktorandus Haji Musri Abdullah dan Komisaris

Halaman 9 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020,



Tergugat I melakukan kerjasama dengan Penggugat atas lahan milik Penggugat yang berada dahulu di Desa Ketidur dan Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, sekarang semua disebut Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, untuk diperuntukan perumahan dengan menggunakan bendera atas nama PT. Graha Permata Wahana ;

13. Bahwa dalam kelanjutannya tanah milik Penggugat yang dimaksud dalam Poin Nomor 12 yang dipergunakan peruntukannya untuk Perumahan Green Garden Mojosari setelah dilakukan pengurusan memiliki ijin dengan lahan tanah tercatat dalam 27 Sertipikat atas nama PT. Graha Permata Wahana dengan sertipikat terurai sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 89, luas 2.090 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 91, luas 2.065 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92, luas 1.820 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 93, luas 1.975 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 94, luas 2.010 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95, luas 2.005 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

Halaman 10 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



8. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 98, luas 900 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
9. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 99, luas 2.130 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
10. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor No 100, luas 763 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
11. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102, luas 1.825 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
12. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103, luas 1.675 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
13. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 104, luas 1.615 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
14. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 105, luas 1.630 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
15. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 106, luas 1.940 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
16. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 107, luas 1.890 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
17. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
18. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 109, luas 1.955 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
19. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 113, luas 2.000 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

Halaman 11 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



20. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 87, luas 2.175 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 21. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 88, luas 1.870 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 22. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 90, luas 2.070 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 23. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 96, luas 1.850 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 24. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101, luas 1.860 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 25. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 110, luas 1.900 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 26. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111, luas 1.950 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 27. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 112, luas 1.840 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
14. Bahwa untuk memperlancar usahanya membangun Perumahan Green Garden Mojosari maka Doktorandus Haji Musri Abdullah selaku Direktur PT. Graha Permata Wahana mengajukan permohonan ke Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan menggunakan jaminan 27 (dua puluh tujuh) Sertipikat tanah milik Penggugat yang sudah atas nama PT. Graha Permata Wahana yang terurai dalam Poin Nomer 13 tersebut ke Tergugat II (PT. Bank Tabungan NegaraTbk, Kantor Cabang Gresik) ;
15. Bahwa pada tanggal 09 Nopember 2011 terbitlah Surat Persetujuan Pemberian Kredit dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) untuk PT. Graha Permata Wahana ;

Halaman 12 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



16. Bahwa dikarenakan kondisi kesehatan, maka Doktorandus Haji Musri Abdullah selaku Direktur PT. Graha Permata Wahana dengan diketahui Tergugat I selaku Komisaris PT. Graha Permata Wahana menyerahkan pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari Ke Penggugat ;
17. Bahwa dikarenakan Doktorandus Haji Musri Abdullah selaku Direktur PT. Graha Permata Wahana sudah mengagunkan 27 (dua puluh tujuh) Sertipikat tanah milik Penggugat yang sudah atas nama PT. Graha Permata Wahana yang terurai dalam Poin Nomer 14 tersebut ke Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dan juga telah terbit Surat Persetujuan Pemberian Kredit dari Tergugat II (PT Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) untuk PT. Graha Permata Wahana maka disepakatilah oleh Doktorandus Haji Musri Abdullah dan Penggugat untuk meminta arahan akan perpindahan pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari ke Tergugat II (PT. Bank Tabungan NegaraTbk, Kantor Cabang Gresik) ;
18. Bahwa dalam kelanjutannya terjadilah pertemuan antara Doktorandus Haji Musri Abdullah, Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) bertempat di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) untuk membahas perpindahan pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Doktorandus Haji Musri Abdullah selaku Direktur PT. Graha Permata Wahana kepada Penggugat, dimana di dalam pertemuan tersebut Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) memberikan persetujuan dengan arahan untuk dibuatkan perpindahannya dicatatkan di Notaris/PPAT pada tanggal 20 Desember 2011 di tempat Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) berbarengan dengan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit antara PT. Graha Permata Wahana dengan

Halaman 13 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- Tergugat (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ;
19. Bahwa sesuai dengan arahan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) maka pada hari Selasa tanggal 20 Desember 2011 bertempat di Tergugat II (Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) berbarengan dengan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit antara PT. Graha Permata Wahana dengan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan disaksikan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) namun tidak dicatat namanya di Akta Notaris dan juga disaksikan oleh Tergugat I (Luqman Hakim) telah dilaksanakan secara hukum perpindahan penyerahan pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Doktorandus Haji Musri Abdullah selaku Direktur PT. Graha Permata Wahana dengan diketahui oleh Tergugat I selaku Komisaris PT. Graha Permata Wahana Kepada Penggugat yang dituangkan dalam 3 (tiga) Akta Notaris yang terdiri dari Akta Nomor 37 Pernyataan Bersama, Akta Nomor 38 Kuasa dan Akta Nomor 39 Kuasa yang dicatat oleh Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., beralamat kantor di Jalan Kebonrojo Nomor 6 CC Komplek Kebonrojo Indah Surabaya ;
20. Bahwa dalam pokok apa yang diuraikan dalam Poin Nomor 20 menunjukkan sudah cukup bukti adanya Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) mengetahui dengan jelas kedudukan hukum Penggugat atas pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dan hutang PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) mendasari dari kejadian yang berbarengannya waktu dan tempat kejadian dalam maksud akan kejadian pada hari Selasa tanggal 20 Desember 2011 bertempat di tempat Tergugat II (Bank Tabungan

Halaman 14 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) yang berbarengan kejadian dengan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit antara PT. Graha Permata Wahana dengan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan dilaksanakan secara hukum perpindahan penyerahan pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Doktorandus Haji Musri Abdullah selaku Direktur PT. Graha Permata Wahana dengan disaksikan oleh Tergugat I selaku Komisaris PT. Graha Permata Wahana Kepada Penggugat yang dituangkan dalam 3 (tiga) Akta Notaris yang terdiri dari Akta Nomor 37 Pernyataan Bersama, Akta Nomor 38 Kuasa dan Akta Nomor 39 Kuasa yang dicatat oleh Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., beralamat kantor di Jalan Kebonrojo Nomor 6 CC Komplek Kebonrojo Indah Surabaya ;

21. Bahwa bukti lain yang mendukung adanya Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) mengetahui akan kedudukan hukum Penggugat sebagai pihak satu-satunya yang berhak melakukan tindakan hukum sepenuhnya atas nama PT. Graha Permata Wahana yang berhubungan dengan tanah dan bangunan Perumahan Green Garden Mojosari terurai sebagai berikut :

1. Bukti telah terjadinya realisasi jual beli dengan pembeli dan persyaratan pencairan hasil penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah atau KPR yang ditandatangani oleh Penggugat H. Sunasiri di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) atas 12 (dua belas) orang pembeli rumah terurai sebagai berikut :

1.1. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Tri Kusuma Wardani, Green Garden Mojosari D2, No. 01 ;

1.2. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Suyanto, Green Garden Mojosari D2, No. 03 ;

Halaman 15 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- 1.3. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Galih Suryanto, Green Garden Mojosari blok D2, No. 04 ;
 - 1.4. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Jendraldi Fachrudin, Green Garden Mojosari D2, No. 08 ;
 - 1.5. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Gilang Prasetyo, Green Garden Mojosari D2, No. 11 ;
 - 1.6. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Eko Andrianto, Green Garden Mojosari D2, No. 12 ;
 - 1.7. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Andi Susanto, Green Garden Mojosari D2, No. 14 ;
 - 1.8. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Raka Widyanto, Green Garden Mojosari D3, No. 15 ;
 - 1.9. Realisasi tertanggal 20-07-2012, Atas nama Saining, Green Garden Mojosari D2, No. 07 ;
 - 1.10. Realisasi tertanggal 20-07-2012, Atas nama Chozali, Green Garden Mojosari D2, No. 10 ;
 - 1.11. Realisasi tertanggal 20-07-2012, Atas nama Joko Setiawan, Green Garden Mojosari D1, No. 21 ;
 - 1.12. Realisasi ke dua tertanggal 20-07-2012, Atas nama Samsul Arifin, Green Garden Mojosari D1, No. 23 ;
2. Bukti adanya Akta Nomor 4 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 19 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Rinawati, S.E., S.H., MKn, yang beralamat kantor di Kabupaten Mojokerto yang menerangkan Penggugat sebagai pihak satu-satunya yang berhak melakukan tindakan hukum sepenuhnya atas nama PT. Graha Permata Wahana yang berhubungan dengan agunan 27 Sertipikat yang berada di Tergugat II yang terdiri atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 89, luas 2.090 M-2, terletak

Halaman 16 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 91, luas 2.065 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92, luas 1.820 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 93, luas 1.975 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 94, luas 2.010 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95, luas 2.005 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 98, luas 900 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 99, luas 2.130 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor No 100, luas 763 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102, luas 1.825 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103, luas 1.675 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor No 104, luas 1.615 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 105, luas 1.630 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 106, luas 1.940 M-2, terletak di Desa Ketidur,

Halaman 17 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 107, luas 1.890 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 109, luas 1.955 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 113, luas 2.000 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 87, luas 2.175 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 88, luas 1.870 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 90, luas 2.070 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 96, luas 1.850 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101, luas 1.860 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 110, luas 1.900 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111, luas 1.950 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 112, luas 1.840 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

3. Keberadaan specimen pencairan Kredit Yasa Griya atau KYG dan Kredit Pemilikan Lahan atau KPL yang dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 2011 didapatkan adanya pencairan cheque dengan

Halaman 18 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



tanda tangan Penggugat yang disaksikan oleh Tergugat I atas nama PT. Graha Permata Wahana di mana dari kejadian ini dapat di lihat secara logika kalaulah Tergugat II tidak mengetahui akan kedudukan hukum Penggugat sebagai pihak satu-satunya yang berhak melakukan tindakan hukum sepenuhnya atas nama PT. Graha Permata Wahana yang berhubungan dengan agunan 27 Sertipikat di Tergugat II maka tidaklah mungkin Tergugat II mau menerima cheque yang ditandatangani oleh Penggugat bukan oleh Doktorandus Haji Musri Abdullah yang merupakan Direktur Utama PT. Graha Permata Wahana ;

4. Bukti Surat PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Recovery And Asset Sales KC Gresik Nomor : 75/S/RAS/AREA-2/GRS.III/X/2015 tanggal Gresik 07 Oktober 2015. Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit, yang dalam pokok surat ditujukan ke PT. Graha Permata Wahana namun alamat surat ditujukan di Kantor Penggugat di Jalan Raya Greges Timur No. 9–11 Surabaya ;
5. Bukti Surat PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Recovery And Asset Sales KC Gresik Nomor : 98/S/RAS/AREA-2/GRS.III/XI/2015 tanggal Gresik 30 Nopember 2015. Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit, yang dalam pokok surat ditujukan ke PT. Graha Permata Wahana namun alamat surat ditujukan di Kantor Penggugat di Jalan Raya Greges Timur No. 9–11 Surabaya ;
6. Bukti Surat PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Kantor Cabang Gresik Nomor : 96/GRS.III/OPR/II/2017 tanggal 25 Januari 2017 ditujukan kepada Bapak Sunasiri (PT. Graha Permata Wahana) ;

Catatan : *Membuktikan Penggugat diakui kuasa yang berhak atas PT. Graha Permata Wahana.*



22. Bahwa mendasari dari kejadian berbarengannya waktu dan tempat kejadian dalam maksud akan kejadian pada hari Selasa tanggal 20 Desember 2011 bertempat di tempat Tergugat II (Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) yang berbarengan kejadian akan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit antara PT. Graha Permata Wahana dengan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan dilaksanakan secara hukum perpindahan penyerahan pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Doktorandus Haji Musri Abdullah selaku Direktur PT. Graha Permata Wahana dengan disaksikan oleh Tergugat I selaku Komisaris PT. Graha Permata Wahana Kepada Penggugat yang dituangkan dalam 3 (tiga) Akta Notaris yang terdiri dari Akta Nomor 37 Pernyataan Bersama, Akta Nomor 38 Kuasa dan Akta Nomor 39 Kuasa yang dicatat oleh Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., beralamat kantor di Jalan Kebonrojo Nomor 6 CC Komplek Kebonrojo Indah Surabaya, maka selanjutnya atas nama PT. Graha Permata Wahana pada awal bulan Januari 2012 Penggugat telah membangun dan memasarkan rumah yang siap diserahterimakan kepada pembeli rumah dengan tipe 36, 45 dan 50 sebanyak 30 (tiga puluh) unit rumah ;

23. Bahwa pada awal kegiatan memasarkan dan membangun rumah di perumahan Perumahan Green Garden Mojosari Penggugat telah mendapat persetujuan dan pencairan kredit dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) atas realisasi jual beli dengan pembeli dan persyaratan pencairan hasil penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah atau KPR yang ditandatangani oleh Penggugat atas 12 (dua belas) orang pembeli rumah terurai sebagai berikut :

1. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Tri Kusuma Wardani, Green Garden Mojosari D2, No. 01 ;

Halaman 20 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



2. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Suyanto, Green Garden Mojosari D2, No. 03 ;
3. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Galih Suryanto, Green Garden Mojosari blok D2, No. 04 ;
4. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Jendraldi Fachrudin, Green Garden Mojosari D2, No. 08 ;
5. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Gilang Prasetyo, Green Garden Mojosari D2, No. 11 ;
6. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Eko Andrianto, Green Garden Mojosari D2, No. 12 ;
7. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Andi Susanto, Green Garden Mojosari D2, No. 14 ;
8. Realisasi tertanggal 30-05-2012, Atas nama Raka Widyanto, Green Garden Mojosari D3, No. 15 ;
9. Realisasi tertanggal 20-07-2012, Atas nama Saining, Green Garden Mojosari D2, No. 07 ;
10. Realisasi tertanggal 20-07-2012, Atas nama Chozali, Green Garden Mojosari D2, No. 10 ;
11. Realisasi tertanggal 20-07-2012, Atas nama Joko Setiawan, Green Garden Mojosari D1, No. 21 ;
12. Realisasi ke dua tertanggal 20-07-2012, Atas nama Samsul Arifin, Green Garden Mojosari D1, No. 23 ;
24. Bahwa karena sudah ada bukti Penggugat sudah mendapat persetujuan dan pencairan kredit dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) atas realisasi jual beli 12 (dua belas) rumah dengan pembeli maka Penggugat dengan bersemangat membangun rumah sampai sebanyak 59 (lima puluh sembilan) rumah siap huni dengan tipe 36, 45 dan 50 di Perumahan Green Garden Mojosari ;

Halaman 21 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



25. Bahwa semangat membangun rumah siap huni yang dilakukan oleh Penggugat dipacu juga dengan telah adanya persetujuan dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) atas 20 (dua puluh) orang pembeli rumah pemohon Kredit Pemilikan Rumah disingkat KPR Perumahan Green Garden Mojosari yang sudah siap diserahkan ;
26. Bahwa terjadi kejadian yang sangat dimungkinkan merupakan awal persoalan ketika pada sekitar bulan Agustus 2012 dimana walau sudah ada persetujuan dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) atas pengajuan Kredit Pemilikan Rumah atau KPR terhadap 20 (dua puluh) orang calon pembeli rumah di Perumahan Green Garden Mojosari yang sudah siap diserahkan namun dengan tanpa memberi alasan yang jelas Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tidak melakukan realisasi pemberian Kredit Pemilikan Rumah atau KPR terhadap 20 (dua puluh) orang calon pembeli rumah yang diajukan oleh Penggugat ;
27. Bahwa sudah berulang kali Penggugat menanyakan akan alasan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tidak bersedia merealisasikan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah atau KPR terhadap 20 (dua puluh) orang pemohon pembeli rumah di Perumahan Green Garden Mojosari yang sudah siap diserahkan namun tidak pernah didapatkan oleh Penggugat akan alasan yang jelas dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ;
28. Bahwa setelah berselang waktu lebih jauh didapatkan bukan hanya terhadap 20 (dua puluh) orang pemohon pembeli rumah di Perumahan Green Garden Mojosari yang sudah siap diserahkan saja yang tidak direalisasikan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk,

Halaman 22 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Kantor Cabang Gresik) namun lebih dari itu Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) memang patut dicurigai ada kehendak dan maksud tidak mau menerima permohonan realisasi kredit KPR yang diajukan oleh Penggugat dimana didapatkan juga berselang waktu berikutnya ada sekitar 18 (delapan belas) calon pembeli yang layak yang diajukan oleh Penggugat juga tidak direalisasikan permohonan kreditnya oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan alasan yang tidak jelas ;

29. Bahwa mendapati kenyataan dengan tidak direalisasikan permohonan kredit KPR pembeli di Perumahan Green Garden Mojosari oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) yang diajukan oleh Penggugat maka dikarenakan sudah kesulitan keuangan dan untuk menghindari prasangka buruk pembeli, pada akhir tahun 2012 dengan sangat terpaksa Penggugat menghentikan kegiatan memasarkan rumah yang ada di Perumahan Green Garden Mojosari untuk menunggu kepastian dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) akan direalisasikan permohonan pengajuan kredit KPR Penggugat terhadap calon pembeli ;

30. Bahwa akibat dari tidak direalisasikannya pengajuan Kredit Pemilikan Rumah atau KPR oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) terhadap 20 (dua puluh) orang pemohon pembeli rumah di Perumahan Green Garden Mojosari yang sudah disetujui, berlanjut terhadap 18 (delapan belas) orang pembeli rumah yang dimohonkan Penggugat juga tidak direalisasikan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tanpa alasan, berakibat terhitung bulan Agustus 2013 PT. Graha Permata Wahana yang dalam keberadaannya Penggugat selaku Kuasanya mengalami gagal membayar hutangnya ke Tergugat II (PT. Bank

Halaman 23 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dan berlanjut PT. Graha Permata Wahana masuk dalam debitur kredit macet ;

31. Bahwa dalam kejadian lain dimana atas pengajuan Kredit Pemilikan Rumah atau KPR terhadap 20 (dua puluh) orang pembeli rumah dan bangunan yang sudah siap diserahterimakan serta sudah keluar persetujuan yang diajukan Penggugat ke Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tidak direalisasikan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), yang juga berlanjut perlakuan yang sama terhadap 18 (delapan belas) orang pembeli rumah yang dimohonkan Penggugat juga tidak direalisasikan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tanpa alasan, namun dalam kejadian lain didapatkan oleh Penggugat di mana secara diam-diam pada tanggal 10 Juni 2013 telah dilakukan realisasi persetujuan pembelian kredit atas 5 (lima) orang pembeli rumah oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tanpa sepengetahuan Penggugat dengan menggunakan tanda tangan Tergugat I yang dalam keberadaannya sudah diketahui oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) akan tidak adanya Tergugat I memiliki hak hukum melakukan penandatanganan mewakili atau mengatasnamakan PT. Graha Permata Wahana dalam hubungan dengan tanah dan bangunan di Perumahan Green Garden Mojosari ;

32. Bahwa fakta direalisasikan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) secara diam-diam pada tanggal 10 Juni 2013 atas 5 (lima) orang pembeli rumah tanpa sepengetahuan Penggugat dengan menggunakan tanda tangan Tergugat I sempat menimbulkan keberatan dari Penggugat, namun karena saat itu Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik)

Halaman 24 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



yang disaksikan juga oleh Tergugat I berjanji untuk menyelesaikan realisasi pencairan kredit atas 54 (lima puluh empat) rumah siap huni lainnya maka Penggugat dengan disaksikan Tergugat I menerima realisasi persetujuan pembelian kredit atas 5 (lima) orang pembeli rumah yang dilakukan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) melalui tanda tangan Tergugat I ;

33. Bahwa dalam kelanjutannya ternyata Tergugat II ingkar janji dimana atas bangunan sisanya yang ada lainnya yang siap huni sebanyak 54 (lima puluh empat) rumah dengan tipe 36, 45 dan 50, Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tetap keukeuh tidak mau merealisasikan kreditnya tanpa alasan ;
34. Bahwa yang menjadi pertanyaan dan sampai sekarang dari Tergugat I dan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tidak berkenan menjawab adalah siapakah yang mengajukan permohonan kredit KPR atas 5 (lima) orang pembeli yang direalisasikan kreditnya oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), dengan harga berapa rumah dijual ke 5 (lima) orang pembeli tersebut, dan siapakah yang menerima serta kemana uang dari penjualan 5 (lima) rumah tersebut, lalu dengan pertimbangan apa Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) merelaisasikan kreditnya 5 (lima) orang pembeli tersebut ??? ;
35. Bahwa dalam pokok dari peristiwa direalisasikannya oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) secara diam-diam pada tanggal 10 Juni 2013 atas 5 (lima) orang pembeli rumah tanpa sepengetahuan Penggugat dengan menggunakan tanda tangan Tergugat I membuktikan akan keberadaan Penggugat sebagai kuasa dari debitur Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) yang baik yang memiliki kualitas sesungguhnya mampu

Halaman 25 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



membayar hutang PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) kalau diperlakukan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan baik dan benar ;

36. Bahwa dari kejadian telah direalisasikannya secara diam-diam oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) menggunakan tanda tangan Tergugat I terhadap pembelian 5 (lima) orang pembeli rumah tanpa sepengetahuan dari Penggugat cukuplah sebagai bukti kalaulah Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) telah memperlakukan Penggugat dengan tidak baik dan tidak benar yang berakibat PT. Graha Permata Wahana selaku debitur Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) mengalami gagal bayar ke Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ;
37. Bahwa dalam pokok didapatkannya adanya realisasi terhadap 5 (lima) orang pembeli rumah oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) atas 54 (lima puluh empat) rumah yang dibangun oleh Penggugat yang sudah siap huni membuktikan adanya gagal bayarnya atau macet kreditnya PT. Graha Permata Wahana dikarenakan ada unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ;
38. Bahwa karena PT. Graha Permata Wahana dianggap nasabah kredit macet maka oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) PT. Graha Permata Wahana dikirim 2 (dua) surat dengan alamat surat di Kantor Penggugat di Jalan Raya Greges Timur No. 9–11 Surabaya bukan di Kantor PT. Graha Permata Wahana yang dalam pokok surat perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit, dengan surat terurai sebagai berikut :

Halaman 26 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



1. Surat PT. Bank Tabungan Negara (Persero), tbk Recovery And Asset Sales KC Gresik Nomor : 75/S/RAS/AREA-2/GRS.III/X/2015 tanggal Gresik 07 Oktober 2015 ;
2. Surat PT. Bank Tabungan Negara (Persero), tbk Recovery And Asset Sales KC Gresik Nomor : 98/S/RAS/AREA-2/GRS.III/XI/2015 tanggal Gresik 30 Nopember 2015. Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit, yang dalam pokok surat ditujukan ke PT. Graha Permata Wahana namun alamat surat ditujukan di Kantor Penggugat di Jalan Raya Greges Timur No. 9–11 Surabaya ;
39. Bahwa mendasari dalam pokok melihat bukti akan keberadaan 2 (dua) surat yang dikirim oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ke PT. Graha Permata Wahana dengan alamat surat di Kantor Penggugat di Jalan Raya Greges Timur No. 9–11 Surabaya bukan di Kantor PT. Graha Permata Wahana dapatlah ditarik kesimpulan kalaulah Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) sesungguhnya mengetahui dan mengakui kedudukan hukum Penggugat atas PT. Graha Permata Wahana beserta agunan PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) yang digunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari ;
40. Bahwa menindaklanjuti 2 (dua) surat dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan alamat surat yang dikirimkan di Kantor Penggugat di Jalan Raya Greges Timur No. 9–11 Surabaya bukan di Kantor PT. Graha Permata Wahana dengan surat perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit (terurai dalam Poin Nomor 38), berdasar atas keberhasilan Penggugat dalam menyelesaikan kredit KYG PT. Graha Permata Wahana dengan Rekening Nomor : 00061-01-11-000038-8 untuk

Halaman 27 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



pembangunan Perumahan Istana Regency milik Penggugat yang berlokasi di Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik yang juga dalam kualitasnya Pengugat adalah Kuasa dari PT. Graha Permata Wahana maka pada tanggal 09 Januari 2015 Pengugat dibantu Tergugat VI yang saat itu masih karyawan Penggugat sebagai General Manager PT. Graha Perdana Suci, badan usaha milik Penggugat, mengajukan kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan surat Surat Nomor : 059/GPS/UM.PRO/VIII/2015, tertanggal 31 Agustus 2015, Perihal : Pengajuan Penyelesaian Hutang PT. Graha Permata Wahana atas tanah milik Penggugat di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari yang mana suratnya belum mendapatkan sampai Penggugat mengajukan gugatan ini belum mendapat tanggapan dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ;

41. Bahwa dalam kejadian selanjutnya Tergugat VI yang pada saat itu berstatus karyawan Penggugat dengan jabatan General Manager di PT. Graha Perdana Suci memperkenalkan Penggugat dengan Tergugat VII yang oleh Tergugat VI diterangkan bisa membantu Penggugat untuk menyelesaikan masalah kredit macet PT. Graha Permata Wahana di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) yang diterangkan dalam pokok oleh Tergugat VI akan keberadaan Tergugat VII yang mempunyai kedekatan dengan Bapak Maryono Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara ;
42. Bahwa dalam pokok apa yang diterangkan oleh Tergugat VI terbukti benar adanya dimana ketika Penggugat bersama dengan Tergugat VI di minta datang ke PT. Bank Tabungan Negara, Tbk di Jakarta oleh Tergugat VII yang benar adanya Penggugat bisa mempertemukan

Halaman 28 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Penggugat dengan Bapak Maryono dalam maksud Penggugat di terima menghadap langsung Bapak Maryono Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara, Tbk ;

43. Bahwa berdasar kejadian telah dipertemukannya Penggugat dengan Bapak Maryono Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara, Tbk, oleh Tergugat VII tersebut maka Penggugat meyakini akan kualitas dari Tergugat VII sehingga ketika Penggugat diminta kompensasi kepastian pengurusan oleh Tergugat VII Penggugat bersedia membuat surat pernyataan tertanggal 21 Mei 2015 yang dalam pokok berisi adanya Penggugat bersedia memberikan kompensasi dana sebesar 5 % (lima persen) dari permohonan kredit yang diurus oleh Tergugat VII jika ada keberhasilan ;
44. Bahwa pada kisaran bulan Pebruari 2016 dengan alasan ada pekerjaan yang membutuhkan perhatian khusus, Tergugat VI mengundurkan diri sebagai karyawan Penggugat ;
45. Bahwa berselang waktu karena sudah dirasa lama lebih dari setahun dan tidak didapatkan kejelasan kabar dari Tergugat VI dan Tergugat VII, maka Penggugat berkirim surat ke Kantor Wilayah Bank BTN di Surabaya dengan Surat Nomor : I/001/GPS.01/2016, Perihal : Penebusan Pelunasan Kredit Melalui Mekanisme KPR ;
46. Bahwa begitu terkejutnya Tergugat ketika berkisaran sekitar 1 (satu) minggu berikutnya diberi kabar oleh rekanannya yang bernama Dadang Ibnu Qudsyie yang memberitahu telah didatangi oleh Saudara Imam mewakili Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk Kantor Cabang Gresik) yang datang dengan seseorang yang mengaku bernama Hedi Suhendra mewakili Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) yang datang ke lokasi Perumahan Green Garden Mojosari di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo,

Halaman 29 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Kabupaten Mojokerto dimana dalam pokok kedatangannya memberitahukan secara lisan akan keberadaan hutang KYG dan KPL PT. Graha Permata Wahana sudah dinyatakan lunas di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dan berpindah ke Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) terhitung sejak tanggal 30 Desember 2015 ;

47. Bahwa mendapati kabar tersebut berselang besok harinya sekitar Jam 08.00 WIB Penggugat dengan rekannya Saudara Dadang Ibnu Qudsyie mendatangi Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) untuk klarifikasinya dan bertemu dengan Saudara Hedi Suhendra yang dalam pokok Saudara Hedi Suhendra menerangkan bergantinya Debitur dari PT. Graha Permata Wahana ke PT. Nugra Alam Primayang dari keterangan Saudara Hedi Suhendra dirinya tidak pernah bertemu dan tidak kenal dengan PT. Nugra Alam Prima maupun Direktur atau orang yang didalamnya ;
48. Bahwa mendapati keterangan bergantinya Debitur dari PT. Graha Permata Wahana ke PT. Nugra Alam Prima tentu saja Penggugat sangat kaget dan sangat keberatan, namun oleh Saudara Hedi Suhendra diterangkan dirinya tidak memiliki kewenangan menjelaskan lebih jauh dan untuk jelasnya Penggugat disarankan bertanya ke Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) ;
49. Bahwa dengan berbekal keterangan lisan dari Saudara Hedi Suhendra Penggugat dengan rekannya Saudara Dadang Ibnu Qudsyie mendatangi Tergugat IV namun tidak mendapat kejelasan hanya disarankan oleh salah satu karyawan Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) yang tidak diketahui namanya yang menyarankan

Halaman 30 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Penggugat untuk menanyakan ke Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk di Jakarta ;

50. Bahwa dengan berbekal keterangan lisan salah satu karyawan Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head tersebut pada tanggal 16 Maret 2016 Penggugat dengan Saudara Dadang Ibnu Qudsyie mendatangi Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk di Jakarta untuk menyampaikan Surat Kepada Tergugat V (Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara Tbk Kantor Pusat) dengan Surat Perihal Permohonan Peninjauan Kembali (PK) Novasi PT. Graha Permata Wahana, dengan surat tertanggal Surabaya, 12 Maret 2016 ;
51. Bahwa pada tanggal 14 April 2016 Penggugat mengajukan surat permohonan pemblokiran hak guna bangunan atas nama PT. Graha Permata Wahana ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto ;
52. Bahwa dari surat permohonan pemblokiran hak guna bangunan atas nama PT. Graha Permata Wahana ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto di jawab oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto, dengan Surat Nomor : 1151/024-35.16/IV/2015. Perihal : Permohonan Pemblokiran Hak Guna Bangunan, tertanggal 22 April 2016 yang ditujukan kepada H. Sunasiri (Penggugat) ;
53. Bahwa pada hari Rabu tanggal 01 Juni 2016 Penggugat dengan rekannya Saudara Dadang Ibnu Qudsyie menemui Saudara Satya Wijayantara, Kepala Divisi AMD Tergugat V yang didapatkan kejelasan akan bergantinya Debitur dari PT. Graha Permata Wahana ke PT. Nugra Alam Prima dengan diberikan oleh Saudara Satya Wijayantara foto copy Surat : 02/S/AMD/RAS/II/2016 tertanggal 14 Januari 2016, yang ditujukan ke PT Nugra Alam Prima, Perihal : Surat Keterangan Pengambilalihan

Halaman 31 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



(Novasi) Proyek Perumahan Green Garden Mojosari an. PT. Graha Permata Wahana ;

54. Bahwa dari menemui Saudara Satya Wijayantara, Kepala Divisi AMD Tergugat V didapatkan keterangan akan keberadaan Tergugat VI (yang dahulu adalah karyawannya yang mengundurkan diri pada bulan Pebrurai 2016) sebagai Direktur Utama PT. Nugra Alam Prima dan Tergugat VII sebagai Komisaris Utama PT. Nugra Alam Prima ;
55. Bahwa mendapati keterangan dari Saudara Satya Wijayantara, akan keberadaan Tergugat VI (yang dahulu adalah karyawannya yang mengundurkan diri pada bulan Pebrurai 2016) sebagai Direktur Utama PT. Nugra Alam Prima dan Tergugat VII sebagai Komisaris Utama PT. Nugra Alam Prima maka Penggugat dengan segala daya mencari Tergugat VI namun tidak pernah bertemu ;
56. Bahwa berkisaran bulan Juli 2016 Penggugat yang saat itu berada di lokasi Perumahan Green Garden Mojosari bersama rekannya Saudara Dadang Ibnu Qudsyie dan Saudara Amik Sunyoto didatangi Tergugat VI dan Saudara Anas dengan kawan-kawannya yang datang hendak mengambil paksa Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat di mana dalam kejadiannya sempat terjadi perusakan pintu Kantor Pemasaran Green Garden Mojosari ;
57. Bahwa kedatangan Tergugat VI dan Saudara Anas dengan kawan kawannya yang datang hendak mengambil paksa Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat dapat dihalau oleh Penggugat, namun sebelum keluar dari lokasi perumahan Tergugat VI memberikan kepada Penggugat satu bendel foto copy yang terdiri dari :
1. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 09 Desember 2015 yang menerangkan di buat di Kantor Wilayah 2 BTN Surabaya antara Pihak Pertama DR. A. Rosyan Rahman dengan Pihak Kedua Adi

Halaman 32 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- Suharto Atmadja selaku Kepala Kantor Wilayah 2 BTN bersama Setyanto Basuki selaku AMD Area II Head Bank BTN ;
2. Akta Nomor : 51 tanggal 18 April 2016 Pelimpahan Perusahaan yang dibuat di Notaris Caroline Haryono, S.H., M.Kn., berkantor di Jalan Veteran Nomor 66 Gresik ;
 3. Foto copy yang sama dengan yang diberikan oleh Saudara Satya Wijyantara berupa Surat : 02/S/AMD/RAS/II/2016 tertanggal 14 Januari 2016, yang ditujukan ke PT Nugra Alam Prima, Perihal : Surat Keterangan Pengambilalihan (Novasi) Proyek Perumahan Green Garden Mojosari an. PT. Graha Permata Wahana, atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Pusat Asset Management Division ditanda tangani oleh Sri Nuryanti Ekaningsih Departemet Head dan Alpin Chandra Kepala Departemen ;
 4. Foto copy Surat Nomor : 29/S/AMD/RAS/III/2016 tertanggal 29 Februari 2016 yang ditujukan Kepada Direktur Utama Saudara Eddy George Tauran Ruko Palma Grandia RG 1 Nomor 09 Citraland Surabaya, Perihal : Persetujuan Akuisisi Dan Pencairan Kelonggaran Tarik Novasi, atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Pusat Asset Management Division ditanda tangani oleh Satya Wijyantara Kepala Divisi dan Alpin Chandra Kepala Departemen ;
58. Bahwa dalam pokok akan keberadaan Tergugat VI yang saat itu awalnya adalah karyawan Penggugat yang mengundurkan diri pada bulan Pebruari 2016 dan keberadaan Tergugat VII adalah orang yang dari awal dilibatkan oleh Penggugat untuk membantu Penggugat menyelesaikan masalah kredit macet PT. Graha Permata Wahana di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), hingga Penggugat dapat bertemu dengan menghadap langsung Bapak Maryono Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara, Tbk

Halaman 33 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



dan berlanjut adanya pernyataan tertulis dari Penggugat yang dalam pokok bersedia berisi adanya Penggugat bersedia memberikan kompensasi dana sebesar 5 % (lima persen) dari permohonan kredit yang di urus oleh Tergugat VII ;

59. Bahwa sebagai pihak yang diminta membantu Penggugat menyelesaikan masalah kredit macet PT. Graha Permata Wahana, kepada Tergugat VI yang saat itu masih karyawan Penggugat dan Tergugat VII sejak dari awal sudah ditunjukkan oleh Penggugat akan bukti-bukti dan diberikan juga oleh Penggugat akan foto copy bukti-buktinya yang mana kebenaran hukumnya saat itu diakui oleh Tergugat VI dan Tergugat VII, sehingga foto copy bukti-buktinya juga ada sudah yang disampaikan langsung kepada ke Bapak Maryono pada saat menghadap ke Bapak Maryono Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara Tbk, di Kantor Pusat Jakarta ;
60. Bahwa oleh karenanya dalam keberadaannya Tergugat VI dan Tergugat VII sudah pasti mengetahui dengan jelas akan kedudukan hukum Penggugat sebagai Pemilik tanah di Perumahan Green Garden Mojosari dan sebagai pemegang kuasa atas PT. Graha Permata Wahana terhadap Perumahan Green Garden Mojosari ;
61. Bahwa oleh karenanya akan keberadaan Akta Nomor : 51 tanggal 18 April 2016 Pelimpahan Perusahaan, yang di buat oleh Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII yang dicatatkan di Notaris Caroline Haryono, S.H., M.Kn., yang berkantor di Jalan Veteran Nomor 66 Gresik, adalah cacat hukum karena dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII dalam kualitas mereka mengetahui akan ketidakbenaran perbuatan yang mereka lakukan atas isi dan maksud yang terurai dalam Akta Nomor : 51 tanggal 18 April 2016 Pelimpahan Perusahaan tersebut ;

Halaman 34 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



62. Bahwa sesuai uraian dalam Poin Nomor 18, Nomor 19, Nomor 20, Nomor 21, dalam keberadaannya Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) mengetahui dengan jelas akan kedudukan hukum Penggugat atas tanah dan bangunan di Perumahan Green Garden Mojosari ;
63. Bahwa oleh karenanya merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dan Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) akan dilakukannya pembaharuan hutang dengan novasi atas hutang PT Graha Permata Wahana di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan cara dipindahkannya hutangnya PT. Graha Permata Wahana dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ke Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) yang membuat hutangnya PT. Graha Permata Wahana berpindah juga atas nama PT. Nugra Alam Prima di Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), yang dilakukan tanpa ijin dan persetujuan dari Penggugat di mana dalam kedudukannya diketahui oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) akan Kedudukan Hukum Penggugat sebagai Pemilik tanah dan Kuasa yang berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah dan bangunan di Perumahan Green Garden Mojosari ;
64. Bahwa dalam kisaran bulan Desember 2016 Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) yang tidak di kenal oleh Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, dengan mengaku telah mengambilalih hutang PT. Nugra Alam Prima yang ada di Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) dengan

Halaman 35 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



cara paksa mengambil alih lahan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;

65. Bahwa karena situasi yang memanas di mana sempat akan terjadi bentrok fisik maka dengan sangat terpaksa Penggugat mengalah dan dengan sangat terpaksa Penggugat meninggalkan lokasi lahan Perumahan Green Garden Mojosari ;
66. Bahwa menyikapi kejadian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) dengan mendasari Akta Nomor : 51 tanggal 18 April 2016 Pelimpahan Perusahaan yang dibuat di Notaris Caroline Haryono, S.H., M.Kn., berkantor di Jalan Veteran Nomor 66 Gresik, melaporkan Saudara Luqman Hakim selaku Direktur PT. Graha Permata Wahana pengganti H. Musri Abdullah Direktur lama dan Ibu Sudarning selaku Komisaris PT. Graha Permata Wahana, dkk ke Polda Jatim dengan mendapat bukti Laporan Nomor : LPB/152/III/ 2017/UM/JATIM ;
67. Bahwa adanya kejadian pengambilahan Perumahan Green Garden Mojosari oleh Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) dalam kelanjutannya juga akan dilaporkan akan pidananya ke pihak berwajib oleh Penggugat ;
68. Bahwa berkisaran bulan Juni 2017 Penggugat dengan rekannya Saudara Dadang Ibnu Qudsyie dan Saudara Amik Sunyotodatang dan masuk ke Perumahan Green Garden Mojosari dan didapatkan adanya perubahan lahan site plan, perusakan rumah, perusakan fasilitas dan jalan yang di bangun Penggugat ;
69. Bahwa dalam keberadaannya walaupun Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melawan hukum terhadap Penggugat dan telah dilakukan pengambilahan Perumahan Green Garden Mojosari oleh Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) secara Melawan Hukum baik

Halaman 36 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



perdata maupun pidana didapatkan atas keberadaan dokumen-dokumen yang menjadi agunan PT. Graha Permata Wahana yang berhubungan dengan Perumahan Green Garden Mojosari sampai saat ini secara hukum masih atas nama PT. Graha Permata Wahana berikut Hak Tanggungannya ;

70. Bahwa oleh karena diyakini oleh Penggugat akan lahan Perumahan Green Garden Mojosari secara hukum adalah masih haknya dan sebagai kuasa dari PT. Graha Permata Wahana maka untuk menunjukkan keseriusannya Penggugat melalui surat tertanggal 30 Januari 2017 mengajukan permohonan pelunasan kredit sekaligus dan seketika disertai keringanan bunga dan denda ke Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan tembusan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) dan Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) ;
71. Bahwa dari surat tertanggal 30 Januari 2017 tersebut Penggugat mendapatkan jawaban dari Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dengan Surat Nomor : 17/S/RAS/Area-2/II/2017 tertanggal 13 Pebruari 2017, Perihal : Permohonan Kredit, dengan bunyi surat : Menunjuk surat saudara tertanggal 30 Januari 2017, perihal permohonan pelunasan kredit sekaligus dan seketika disertai keringanan bunga dan denda dapat disampaikan bahwa PT. Nugra Alam Prima (NAP) telah dilakukan pengalihan hutang kepada PT. Lintang Jaya Properti (LJP) sesuai persetujuan dan petunjuk pelaksanaan penyelamatan kredit melalui mekanisme pembaharuan hutang (novasi) PT. Nugra Alam Prima (NAP) kepada PT. Lintang Jaya Properti (LJP) ;

Halaman 37 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



72. Bahwa menelusuri dari perbuatan melawan hukum terhadap pembaharuan hutang dengan novasi atas hutang PT. Graha Permata Wahana yang dipindahkan dari Tergugat II ke Tergugat III bisa berjalan walau ada perbuatan melawan hukumnya dikarenakan adanya ijin dari Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Pusat) ;
73. Bahwa dari rangkaian kejadian pembaharuan hutang dengan cara novasi atas hutang PT. Graha Permata Wahana yang ada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik sampai berakhir di Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) didapatkan alur rangkaian peristiwa perbuatan melawan hukum terurai sebagai berikut :
1. Berawal dari perbuatan Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII yang membuat Akta Nomor : 51 tanggal 18 April 2016 Pelimpahan Perusahaan yang dibuat di Notaris Caroline Haryono, S.H., M.Kn., berkantor di Jalan Veteran Nomor 66 Gresik ;
 2. Didapatkan persetujuan dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dan Tergugat III (PT Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) mendasarkan petunjuk dari Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk persetujuan atas pembaharuan hutang dengan novasi atas nama PT. Graha Permata Wahana yang dimohonkan oleh Tergugat VI dengan menggunakan badan hukum PT. Nugra Alam Prima ;
 3. Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) memindahkan hutang dan rekening debitur atas nama PT. Graha

Halaman 38 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Permata Wahana ke Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) dan selanjutnya oleh Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) rekening atas nama debitur PT. Graha Permata Wahana dilakukan penggantian atas nama PT. Nugra Alam Prima ;

4. Tergugat VI dan Tergugat VII dengan badan hukum PT. Nugra Alam Prima tidak dapat menguasai atau mengambil alih pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;
 5. Terjadi kemacetan kredit atas nama rekening debitur PT. Nugra Alam Prima ;
 6. Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) mengambil alih hutang debitur PT Nugra Alam Prima dari Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) ;
 7. Dalam kisaran bulan Desember 2016 Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) yang tidak di kenal oleh Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, dengan mengaku telah mengambilalih hutang PT. Nugra Alam Prima yang ada di Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) dengan cara paksa mengambil alih lahan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;
74. Bahwa di lihat dari rentang waktu akan keberadaan Tergugat VI dan Tergugat VII bergabung dalam badan hukum PT. Nugra Alam Prima yang tercatat di Direktorat Jenderal AHU Kementerian Hukum Dan HAM didapatkan keterangan keduanya bergabung di PT. Nugra Alam Prima tanggal Notaris 22 Desember 2015 dengan Direktur Utama Eddy George Tauran dan komisaris Utama dr. A. Rosyan Rachman, sedang dalam keberadaannya Tergugat VI saat itu masih bekerja sebagai karyawan Penggugat yang mengundurkan diri pada bulan Pebruari 2016,

Halaman 39 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



sedang dalam kejadian kisaran bulan Desember 2016 Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) yang tidak di kenal oleh Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, dengan mengaku telah mengambil hutang PT. Nugra Alam Prima yang ada di Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) dengan cara paksa mengambil alih lahan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;

75. Bahwa mendasari dari uraian Poin Nomor 74 ada yang harus dipertanyakan terhadap Para Pejabat Pengambil Keputusan atas dikabulkannya pembaharuan hutang melalui novasi oleh Tergugat VI dengan badan hukum PT. Nugra Alam Prima dengan pertanyaan sebagai berikut :

1. Bahwa hutang PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II diketahui Penggugat sebesar lebih kurang 4,2 milyar rupiah, oleh karenanya apakah keputusan persetujuan pembaharuan hutang melalui novasi oleh PT. Nugra Alam Prima dengan novasi atas hutang PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) sudah benar dan sesuai dengan SOP ... ? ;
2. Apakah pejabat bank dalam hal ini Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sudah melihat dalam pokok akan kualitas dan integritas dari Tergugat VI dan Tergugat VII sebagai pemegang kendali PT. Nugra Alam Prima, serta apakah sudah mengetahui dengan pasti akan usaha yang dimiliki oleh

Halaman 40 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Tergugat VI dan Tergugat VII sementara selama ini keberadaan Tergugat VI adalah karyawan di tempat Penggugat yang mengundurkan diri pada bulan Pebruari 2016 ... ? ;

3. Apakah sudah diyakini ada kemampuan dari Tergugat VI dan Tergugat VII oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kemampuan dalam membayar hutangnya yang nilainya mencapai sebesar lebih kurang 4,2 milyar rupiah di mana dalam persidangan gugatan Penggugat yang sebelumnya yang gugatannya sudah dicabut oleh Penggugat terungkap akan dikabulkannya novasi ada penambahan hutang sekitar 1,5 milyar rupiah yang diterima oleh Tergugat VI dan Tergugat VII, oleh karenanya menjadi pertanyaan dengan parameter apa dilakukannya penilaian dan atas usaha apaserta kemampuan dari mana Tergugat VI dan Tergugat VII mampu membayar hutang dari dikabulkannya pembaharuan hutang dan ditambahinya hutang oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ... ? ;

76. Bahwa tidaklah dapat dibantah lagi oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur

Halaman 41 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Departement Head) dan Tergugat V (PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk akan tidak adanya kualitas dan tidak adanya ketidakmampuan Tergugat VI dan Tergugat VII membayar hutang dengan bukti kemungkinan belum ada 1 (satu) tahun hutangnya Tergugat VI yang menggunakan badan hukum PT. Nugra Alam Prima diambilalih oleh Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) dari Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) ;

77. Bahwa sebelum dikabulkannya pembaharuan hutang dengan novasi atas hutang PT. Graha Perdana Wahana dengan bekal bukti keberhasilan Penggugat dalam menyelesaikan kredit KYG PT. Graha Permata Wahana dengan Rekening Nomor : 00061-01-11-000038-8 untuk pembangunan Perumahan Istana Regency milik Penggugat yang berlokasi di Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik yang juga dalam kualitasnya Pengugat adalah Kuasa dari PT. Graha Permata Wahana maka pada tanggal 09 Januari 2015 Penggugat di bantu Tergugat VI yang saat itu masih karyawan Penggugat sebagai General Manager PT Graha Perdana Suci, badan usaha milik Penggugat, mengajukan kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan Surat Nomor : 059/GPS/UM.PRO/VIII/2015, tertanggal 31 Agustus 2015, Perihal : Pengajuan Penyelesaian Hutang PT. Graha Permata Wahana atas tanah milik Penggugat di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari yang mana suratnya belum mendapatkan tanggapan dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) sampai diajukan oleh Penggugat gugatan ini ;

78. Bahwa menjadi pertanyaan serius, kenapa dan ada maksud serta kepentingan apa sehingga Penggugat begitu diperlakukan tidak wajar,

Halaman 42 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



dalam fakta walaupun Penggugat sudah membawa bukti nyata mampu menyelesaikan kredit KYG PT. Graha Permata Wahana dengan Rekening Nomor : 00061-01-11-000038-8 untuk pembangunan Perumahan Istana Regency milik Penggugat yang berlokasi di Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik yang juga dalam kualitasnya Pengugat adalah Kuasa dari PT. Graha Permata Wahana, yang juga debitur dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) namun nyata tidak mendapat tanggapan sama sekali atas pengajuan Surat Nomor : 059/GPS/UM.PRO/VIII/2015, tertanggal 31 Agustus 2015, Perihal : Pengajuan Penyelesaian Hutang PT. Graha Permata Wahana atas tanah milik Penggugat di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari ;

79. Bahwa dalam keberadaannya pengajuan Surat Nomor : 059/GPS/UM.PRO/VIII/2015, tertanggal 31 Agustus 2015, Perihal : Pengajuan Penyelesaian Hutang PT. Graha Permata Wahana yang juga ditandatangani oleh Tergugat VI (Eddy George Tauran) yang saat itu masih sebagai karyawan Penggugat tidak mendapat tanggapan sama sekali dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), namun anehnya dalam kualitas masih sebagai karyawan Penggugat kenapa bisa ketika Tergugat VI yang sangat jauh dari katagori memiliki kemampuan menyelesaikan hutang jangkakan milyaran hanya diberi pinjaman saja dengan membayar angsuran bulanan Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) belum tentu mampu menyelesaikan angsuran dengan tertib, baik dan benar, dalam keberadaannya kenapa dengan badan hukum PT. Nugra Alam Prima di mana dilakukan oleh Tergugat VI mengajukan permohonan pembaharuan utang PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara

Halaman 43 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Tbk, Kantor Cabang Gresik) tanpa sepengetahuan Penggugat bisa dengan mudah dikabulkan bahkan di beri tambahan hutang sampai milyaran oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), Tergugat III (PT Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Pusat) ;

80. Bahwa sangatlah tidak dapat di nalar dan tentulah patut di duga akan adanya perbuatan jahat konspirasi korupsi dan sangat dimungkinkan juga adanya dugaan pencucian uang dalam kejadiannya kalaulah terhadap Penggugat sebagai debitur yang sudah membuktikan mampu menyelesaikan hutangnya yang nilainya milyaran tidak di beri kemudahan untuk menyelesaikan hutangnya yang lain, namun dalam kejadian lain terhadap yang bukan debitur dengan menggunakan badan hukum yang baru disahkan serta dengan usaha yang tidak jelas dan dengan kualitas serta integritas diragukan dan tidak memiliki kualitas serta kemampuan untuk menyelesaikan hutang jangankan milyaran hanya seratus sampai dua ratus juta rupiah saja diragukan untuk menyelesaikan hutangnya, lalu kenapa bisa dikabulkan untuk menyelesaikan hutang yang nilainya mencapai sebesar lebih kurang 4,2 milyar rupiah di mana dalam persidangan gugatan Penggugat yang sebelumnya gugatannya sudah dicabut oleh Penggugat terungkap akan dikabulkannya novasi ada penambahan hutang sekitar 1,5 milyar rupiah yang diterima oleh Tergugat VI dan Tergugat VII ... ? ;

81. Bahwa di dalam dunia perbankan pemberian kredit adalah kegiatan bisnis utama bagi hampir setiap Bank ;



82. Bahwa di dalam kenyataan kredit dapat pula bermasalah disebabkan oleh pejabat pemberi kredit pada bank yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian atau kurang cermat dalam proses pemberian kredit yang karena sangat dimungkinkan dikarenakan Pejabat pemberi kredit tidak melihat keberadaan karakter debitur yang tidak baik atau kemungkinan adanya faktor kepentingan ;
83. Bahwa dalam pembaharuan hutang dengan cara novasi hampir sama dengan proses persetujuan kredit bahkan seharusnya bank lebih berhati-hati dengan tidak asal menyetujui permohonan kredit atau permohonan pembaharuan hutang yang dilakukan oleh seseorang calon debitur terlebih lagi terhadap debitur yang kualitas rekam jejaknya untuk diberikan kredit atau untuk disetujui permohonannya melakukan akuisisi pembaharuan hutang melalui novasi tidak diketahui oleh Pejabat Bank pemberi kredit ;
84. Bahwa terdapat prinsip kehati-hatian untuk meyakinkan Bank sebagai suatu institusi bahwa pemberian kredit atau persetujuan atas permohonan akuisisi pembaharuan hutang melalui novasi yang akan disetujui oleh Bank diberikan kedebitur yang sudah cukup layak untuk diberikan, dalam maksud debitur diyakini akan mampu untuk membayar bunga serta cicilan pokoknya kembali, sehingga pemberian kredit atau persetujuan pembaharuan hutang melalui novasi dapat diperkirakan tidak akan mengalami kemacetan ;
85. Bahwa keputusan pemberian kredit memerlukan pertimbangan, berdasarkan informasi, data dan fakta yang bersifat pokok tentang perusahaan, bidang usaha dan kondisi keuangannya dan kemampuan untuk mengolah informasi, data dan fakta, sehingga dapat menyalurkan dana yang dititipkan oleh masyarakat ke dalam pasar yang progresif, yaitu untuk membiayai kegiatan-kegiatan yang

Halaman 45 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- produktif dan menghasilkan ;
86. Bahwa penerapan prinsip kehati-hatian dimulai dari proses pemberian keputusan kredit, pencairan kredit, sampai pada pengawasan kredit, hingga kredit dilunasi oleh debitor ;
87. Bahwa proses awal sampai kredit dilunasi memerlukan internal control, untuk memastikan tidak ada peraturan yang dilanggar, memperhatikan ketentuan BMPK, dan Good Corporate Governance, dan anti money laundering serta tentu saja harus menghindar diri dari benturan kepentingan ;
88. Bahwa pelanggaran prinsip kehati-hatian adalah apabila pemberian kredit dilakukan untuk tujuan spekulasi, usaha perjudian, pornografi, bertentangan dengan norma kesusilaan, narkoba, dan sektor-sektor yang telah dilarang oleh Bank Indonesia, kredit kepada kreditor yang bermasalah pada bank lain, kredit untuk perusahaan yang pengurusnya atau pemiliknya tercatat dalam daftar hitam, kredit macet SID BI, dan daftar cekal, atau melakukan perbuatan tercela di bidang perbankan, kredit untuk proyek atau usaha yang secara nyata membahayakan lingkungan, kredit lain yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku ;
89. Bahwa pemberian kredit atau persetujuan pembaharuan hutang dengan novasi harusnya melihat unsur itikad baik dapat di lihat dari karakter calon debitor yang meliputi watak, moral, kebiasaan-kebiasaan, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga dan keadaan usahanya ;
90. Bahwa sifat-sifat pribadi dari calon debitor dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha, rasa tanggung jawab yang baik dan sikap kooperatif serta reputasi debitor dalam hal pembayaran kewajibannya terhadap kreditor atau pihak lain, tidak terlibat dalam perkara hukum, tidak pernah memiliki kredit macet, tidak termasuk

Halaman 46 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



dalam daftar hitam BI, kinerja calon debitur dinilai baik oleh para supplier dan distributornya, dapatlah dinilai dari transparansi data dan informasi yang diberikan oleh debitur ke Bank ;

91. Bahwa pemberian kredit atau persetujuan pembaharuan hutang dengan novasi harusnya melihat juga akan kemampuan didasarkan pada analisis yang mendalam untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya, dengan mengumpulkan informasi, data dan fakta mengenai calon debitur, yang cukup, antara lain, meliputi informasi mengenai keadaan keuangan perusahaan atau debitur, jenis usaha, latar belakang usaha dan pemilik, tujuan dari pinjaman, jaminan yang dapat diberikan, informasi mengenai reputasi calon debitur, dan dan seterusnya. Calon debitur/debitur perlu memiliki reputasi dari segi keberhasilan dalam usahanya yang diketahui secara langsung atau tidak langsung oleh lingkungan dimana dia berusaha ;
92. Bahwa pemberian kredit atau persetujuan pembaharuan hutang dengan novasi oleh Bank dalam pokok perlu analisis terhadap kondisi ekonomi dalam rangka menentukan apakah kondisi itu akan menunjang usaha debitur, sehingga berhasil berusaha, dan dapat menghasilkan arus kas dari penciptaan pendapatan dengan laba, sehingga mampu dan sanggup membayar kembali utangnya kepada Bank ;
93. Bahwa penilaian yang dilakukan oleh bank harus bersifat objektif dan independen yang dalam maksud bahwa penilaian haruslah merupakan kesimpulan dari analisis yang dilakukan mengenai character, capacity, capital, collateral dan condition of economy, serta jumlah dan kegunaan kredit akan menentukan apakah kredit dapat diberikan atau tidak, didasarkan informasi, data dan fakta yang relevan, benar, dan cukup. Disamping itu, penilaian juga tidak dipengaruhi oleh pihak yang

Halaman 47 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020

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)



berkepentingan dengan pemohon kredit, tingkat emosional dan sikap optimistik yang berlebihan, atau faktor entusiasme yang tidak rasional (irrational exurbearance) atau mengikuti keputusan yang dilakukan oleh pihak lain (herd behavior), atau telah dinodai dengan unsur moral hazard ;

94. Bahwa patutlah di duga dan ini akan Penggugat desakan ke Penyidik Polda Jawa Timur mendasari bukti Surat Laporan Polisi Nomor : LPB/152/II/2017/UM/Jatim pada tanggal 02 Perbruari 2017 dan permintaan supervisi serta monitoring dari Komisi Pemberantasan Korupsi akan adanya SOP yang dilanggar, dugaan adanya korupsi dan dugaan adanya pencucian uang terhadap novasi hutang PT. Graha Permata Wahana yang saat ini diketahui sudah berpindah ke Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) ;

95. Bahwa dalam pokok yang menjadi catatan adalah :

1. Bahwa Penggugat selaku pemegang kuasa dari PT. Graha Permata Wahana debitur Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) atas keberadaan Perumahan Green Garden Mojosari yang tercatat ada agunan 27 Sertipikat tanah atas nama PT. Graha Permata Wahana, dalam kedudukannya Penggugat telah bekerja sesuai ketentuan yang disepakati dengan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ;
2. Bahwa adanya PT. Graha Permata Wahana mengalami gagal membayar hutangnya Ke Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dan berlanjut PT. Graha Permata Wahana masuk dalam debitur kredit macet dikarenakan patut di duga karena kesengajaan dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) yang tidak mau merealisasikan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah atau KPR dari Penggugat, dibuktikan

Halaman 48 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



dengan tidak direalisasikannya pengajuan kredit KPR oleh Penggugat ke Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) terhadap 20 (dua puluh) orang pemohon pembeli rumah di Perumahan Green Garden Mojosari yang sudah disetujui, berlanjut terhadap 18 (delapan belas) orang pembeli rumah yang dimohonkan Penggugat juga tidak direalisasikan oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) tanpa alasan ;

3. Bahwa telah patut di duga adanya SOP yang dilanggar, dugaan adanya korupsi dan dugaan adanya pencucian uang terhadap novasi hutang PT. Graha Permata Wahana yang saat ini diketahui sudah berpindah ke Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) untuk itu Penggugat akan mendesak ke Penyidik Polda Jawa Timur mendasari bukti Surat Laporan Polisi Nomor : LPB/152/II/2017/UM/Jatim pada tanggal 02 Perbruari 2017 dan permintaan supervisi serta monitoring dari Komisi Pemberantasan Korupsi ;
4. Bahwa Penggugat selaku kuasa PT. Graha Perdana Wahana yang dalam kedudukannya adalah debitur Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) telah membuktikan sanggup menyelesaikan kredit KYG PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan memiliki hutang dalam besaran milyaran yang menggunakan Rekening Nomor : 00061-01-11-000038-8 untuk pembangunan Perumahan Istana Regency milik Penggugat yang berlokasi di Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik ;
5. Bahwa didapatkan atas keberadaan dokumen-dokumen yang menjadi agunan PT. Graha Permata Wahana yang berhubungan dengan Perumahan Green Garden Mojosari sampai saat ini

Halaman 49 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



secara hukum masih atas nama PT. Graha Permata Wahana berikut Hak Tanggungannya ;

96. Bahwa dalam pokok perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian secara materiil dan moril kepada Penggugat yang dapat dituntut secara hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*";

97. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sebesar Rp. 45.100.000.009,- (empat puluh lima milyar seratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Nilai lahan Rp. 33.000.000.000,-
 2. Nilai 54 (lima puluh empat) bangunan rumah
@ Rp. 150.000.000,- Rp. 8.100.000.000,-
 3. Nilai kerusakan fasilitas umum Rp. 2.500.000.000,-
 4. Nilai kerepotan Penggugat, transportasi,
Akomodasi, fee Penasihat Hukum Rp. 1.500.000.000,-
- +
- Total Rp. 45.100.000.000,-**

98. Bahwa kerugian im-materiil yang dialami oleh Penggugat sebetulnya tidaklah dapat dinilai dengan besarnya nominal karena berhubungan langsung dengan mental dan moral Penggugat yang sudah amat sangat tertekan dan dijatuhkan harga dirinya, namun untuk kepastian hukum haruslah Penggugat sampaikan besaran nilainya, oleh karenanya dalam gugatan ini Penggugat meminta ganti kerugian im-materiil sebesar Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh milyar rupiah) ;



Berdasarkan uraian yang telah Penggugat uraikan di atas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik atas tanah yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari beserta ijinnya yang melekat dan tercatat dalam 27 Sertipikat atas nama PT. Graha Permata Wahana yang terurai sebagai berikut :
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 89, luas 2.090 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 91, luas 2.065 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92, luas 1.820 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 93, luas 1.975 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 94, luas 2.010 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95, luas 2.005 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 8. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 98, luas 900 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

Halaman 51 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



9. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 99, luas 2.130 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
10. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 100, luas 763 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
11. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102, luas 1.825 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
12. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103, luas 1.675 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
13. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 104, luas 1.615 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
14. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 105, luas 1.630 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
15. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 106, luas 1.940 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
16. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 107, luas 1.890 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
17. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
18. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 109, luas 1.955 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
19. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 113, luas 2.000 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
20. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 87, luas 2.175 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
21. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 88, luas 1.870 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

Halaman 52 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



22. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 90, luas 2.070 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 23. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 96, luas 1.850 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 24. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101, luas 1.860 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejom, Kabupaten Mojokerto ;
 25. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 110, luas 1.900 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 26. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111, luas 1.950 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
 27. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 112, luas 1.840 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
4. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah Kuasa yang berhak melakukan tindakan hukum atas nama PT. Graha Permata Wahana atas tanah yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari beserta ijinnya yang melekat dan tercatat dalam 27 Sertipikat atas nama PT. Graha Permata ;
 5. Menghukum Para Tergugat secara gandeng renteng untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 45.100.000.009,- (empat puluh lima milyar seratus juta rupiah) ;
 6. Menghukum Para Tergugat secara gandeng renteng untuk membayar Kerugian im-materiil sebesar Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh milyar rupiah), dan apabila lalai dikenakan uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya ;
 7. Menyatakan cacat dan tidak sah pembaharuan hutang dengan novasi yang dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII atas hutang PT. Graha Permata Wahana di Tergugat II ;

Halaman 53 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



8. Menyatakan Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) salah karena telah tanpa hak mengambil hak pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat dengan cara paksa ;
9. Memerintahkan kepada Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) untuk mengembalikan hak hak pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya ;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah memperbaiki gugatannya tertanggal 14 Agustus 2018, sebagai berikut :

Pada Posita angka 73 point 4

Sebelumnya tertulis :

4. Tergugat VI dan Tergugat VII dengan badan hukum PT. Nugra Alam Prima tidak dapat menguasai atau mengambil alih pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;

Diperbaiki menjadi :

4. Tergugat VII dengan badan hukum PT. Nugra Alam Prima tidak dapat menguasai atau mengambil alih pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;

Pada Posita angka 74

Sebelumnya tertulis :

74. Bahwa di lihat dari rentang waktu akan keberadaan Tergugat VI dan

Halaman 54 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Tergugat VII bergabung dalam badan hukum PT. Nugra Alam Prima yang tercatat di Direktorat Jenderal AHU Kementerian Hukum Dan HAM didapatkan keterangan keduanya bergabung di PT. Nugra Alam Prima tanggal Notaris 22 Desember 2015 dengan Direktur Utama Eddy George Tauran dan komisaris Utama Dr. A. Rosyan Rachman, sedang dalam keberadaannya Tergugat VI saat itu masih bekerja sebagai karyawan Penggugat yang mengundurkan diri pada bulan Pebruari 2016, sedang dalam kejadian kisaran bulan Desember 2016 Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) yang tidak di kenal oleh Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, dengan mengaku telah mengambil alih hutang PT. Nugra Alam Prima yang ada di Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) dengan cara paksa mengambil alih lahan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;

Diperbaiki menjadi :

74. Bahwa di lihat dari rentang waktu akan keberadaan Tergugat VI dan Tergugat VII bergabung dalam badan hukum PT. Nugra Alam Prima yang tercatat di Direktorat Jenderal AHU Kementerian Hukum Dan HAM didapatkan keterangan keduanya bergabung di PT. Nugra Alam Prima tanggal Notaris 22 Desember 2016 dengan Direktur Utama Eddy George Tauran dan komisaris Utama Dr. A. Rosyan Rachman, sedang dalam keberadaannya Tergugat VI saat itu masih bekerja sebagai karyawan Penggugat yang mengundurkan diri pada bulan Pebruari 2016, sedang dalam kejadian kisaran bulan Desember 2016 Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) yang tidak di kenal oleh Penggugat dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, dengan mengaku telah mengambil alih hutang PT. Nugra Alam Prima yang ada di Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo) dengan cara paksa

Halaman 55 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



mengambil alih lahan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat ;

Pada Posita angka 75 point 1

Sebelumnya tertulis :

1. Bahwa hutang PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II diketahui Penggugat sebesar lebih kurang 4,2 milyar rupiah, oleh karenanya apakah keputusan persetujuan pembaharuan hutang melalui novasi oleh PT. Nugra Alam Prima dengan novasi atas hutang PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) sudah benar dan sesuai dengan SOP ... ? ;

Diperbaiki menjadi :

1. Bahwa hutang PT. Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II mencapai sekitar 5 milyar rupiah, oleh karenanya apakah keputusan persetujuan pembaharuan hutang oleh PT. Nugra Alam Prima dengan novasi atas hutang PT Graha Permata Wahana yang ada di Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) sudah benar dan sesuai dengan SOP ... ? ;

Pada Posita angka 75 point 3

Sebelumnya tertulis :

3. Apakah sudah diyakini ada kemampuan dari Tergugat VI dan Tergugat VII oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kemampuan dalam membayar hutangnya yang nilainya mencapai sebesar lebih kurang 4,2 milyar rupiah di mana dalam persidangan gugatan penggugat yang sebelumnya yang gugatannya sudah dicabut oleh Penggugat terungkap akan dikabulkannya novasi

Halaman 56 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



ada penambahan hutang sekitar 1,5 milyar rupiah yang diterima oleh Tergugat VI dan Tergugat VII, oleh karenanya menjadi pertanyaan dengan parameter apa dilakukannya penilaian dan atas usaha apa serta kemampuan dari mana Tergugat VI dan Tergugat VII mampu membayar hutang dari dikabulkannya pembaharuan hutang dan ditambahnya hutang oleh Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik), Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo), Tergugat IV (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Asset Management Division Area 2 Jawa Timur Departement Head) dan Tergugat V (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk) ... ? ;

Diperbaiki menjadi :

3. Apakah ada kemampuan dari Tergugat VI dan Tergugat VII membayar hutang yang nilainya mencapai hampir 5 (lima) milyar rupiah di mana dalam persidangan gugatan penggugat yang sebelumnya yang gugatannya sudah dicabut oleh Penggugat terungkap akan dikabulkannya novasi ada penambahan hutang sekitar 4 (empat) milyar rupiah, oleh karenanya menjadi pertanyaan dengan parameter apa dilakukannya penilaian dan atas usaha apa serta kemampuan dari mana Tergugat VI dan Tergugat VII membayar hutang dari dikabulkannya pembaharuan hutang dan ditambahi hutang ... ? ;

Pada Posita angka 77

Sebelumnya tertulis :

77. Bahwa sebelum dikabulkannya pembaharuan hutang dengan novasi atas hutang PT. Graha Perdana Wahana dengan bekal bukti keberhasilan Penggugat dalam menyelesaikan kredit KYG PT. Graha Permata Wahana dengan Rekening Nomor : 00061-01-11-000038-8 untuk pembangunan Perumahan Istana Regency milik Penggugat yang berlokasi di Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik

Halaman 57 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



yang juga dalam kualitasnya Pengugat adalah Kuasa dari PT. Graha Permata Wahana maka pada tanggal 09 Januari 2015 Pengugat di bantu Tergugat VI yang saat itu masih karyawan Pengugat sebagai General Manager PT. Graha Perdana Suci, badan usaha milik Pengugat, mengajukan kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan Surat Nomor : 059/GPS/UM.PRO/VIII/2015, tertanggal 31 Agustus 2015, Perihal : Pengajuan Penyelesaian Hutang PT. Graha Permata Wahana atas tanah milik Pengugat di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari yang mana suratnya belum mendapatkan tanggapan dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) sampai diajukan oleh Pengugat gugatan ini. ;

Diperbaiki menjadi:

77. Bahwa sebelum dikabulkannya pembaharuan hutang dengan novasi atas hutang PT. Graha Perdana Wahana dengan bekal bukti keberhasilan Pengugat dalam menyelesaikan kredit KYG PT. Graha Permata Wahana dengan Rekening Nomor : 00061-01-11-000038-8 untuk pembangunan Perumahan Istana Regency milik Pengugat yang berlokasi di Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik yang juga dalam kualitasnya Pengugat adalah Kuasa dari PT. Graha Permata Wahana maka pada tanggal 09 Januari 2015 Pengugat di bantu Tergugat VI yang saat itu masih karyawan Pengugat sebagai General Manager PT. Graha Perdana Suci, badan usaha milik Pengugat, mengajukan kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) dengan Surat Nomor : 059/GPS/UM.PRO/VIII/2015, tertanggal 31 Agustus 2015, Perihal Pengajuan Penyelesaian Hutang PT. Graha Permata Wahana atas tanah milik Pengugat di Desa

Halaman 58 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari yang mana suratnya belum mendapatkan tanggapan dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Kantor Cabang Gresik) ;

Pada Posita angka 80

Sebelumnya tertulis :

80. Bahwa sangatlah tidak dapat di nalar dan tentulah patut di duga akan adanya perbuatan jahat konspirasi korupsi dan sangat dimungkinkan juga adanya dugaan pencucian uang dalam kejadiannya kalaulah terhadap Penggugat sebagai debitur yang sudah membuktikan mampu menyelesaikan hutangnya yang nilainya milyaran tidak di beri kemudahan untuk menyelesaikan hutangnya yang lain, namun dalam kejadian lain terhadap yang bukan debitur dengan menggunakan badan hukum yang baru disahkan serta dengan usaha yang tidak jelas dan dengan kualitas serta integritas diragukan dan tidak memiliki kualitas serta kemampuan untuk menyelesaikan hutang jangankan milyaran hanya seratus sampai dua ratus juta rupiah saja diragukan untuk menyelesaikan hutangnya, lalu kenapa bisa dikabulkan untuk menyelesaikan hutang yang nilainya mencapai sebesar lebih kurang 4,2 milyar rupiah di mana dalam persidangan gugatan penggugat yang sebelumnya gugatannya sudah dicabut oleh Penggugat terungkap akan dikabulkannya novasi ada penambahan hutang sekitar 1,5 milyar rupiah yang diterima oleh Tergugat VI dan Tergugat VII ... ? ;

Diperbaiki menjadi :

80. Bahwa sangatlah tidak dapat di nalar dan tentulah patut di duga akan adanya perbuatan jahat konspirasi korupsi dan sangat dimungkinkan juga adanya dugaan pencucian uang dalam kejadiannya kalaulah terhadap Penggugat sebagai debitur yang sudah membuktikan mampu

Halaman 59 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



menyelesaikan hutangnya yang nilainya milyaran tidak di beri kemudahan untuk menyelesaikan hutangnya yang lain, namun dalam kejadian lain terhadap yang bukan debitur dengan menggunakan badan hukum yang banar disahkan serta dengan usaha yang tidak jelas dan dengan kualitas serta integritas diragukan clan tidak memiliki kualitas serta kemampuan untuk menyelesaikan hutang jangankan milyaran hanya seratus sampai dua ratus juta rupiah saja diragukan untuk menyelesaikan hutangnya, lalu kenapa bisa dikabulkan untuk menyelesaikan hutang yang nilainya hampir mendekati 5 (lima) milyar bahkan ditambahi hutang sampai milyaran tanpa jaminan tambahan ... ? ;

Pada Posita angka 97

Sebelumnya tertulis :

97. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sebesar Rp. 45.100.000.009,- (empat puluh lima milyar seratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Diperbaiki menjadi :

97. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sebesar Rp. 43.600.000.009,- (empat puluh tiga milyar enam ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I dalam jawaban ini ;
2. Bahwa, PT. Graha Permata Wahana menjalin kerjasama dengan Penggugat sebagai pemilik tanah dan bersedia menyerahkan tanahnya

Halaman 60 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- kepada PT. Graha Permata Wahana, sebagaimana surat pernyataan bersama No. 37 tertanggal 20 Desember 2011, dimana nilai objek tanah secara keseluruhan waktu diserahkan kepada PT. Graha Permata Wahana bernilai Rp. 4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah) ;
3. Bahwa, untuk selanjutnya tanah milik Penggugat disertifikatkan dengan Setifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Graha Permata Wahana, dimana objek tanah SHGB tersebut antara lain :
- 1) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor 100/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Agustus 2004, Nomor : 368/07.05/2004, seluas 763 m² (tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) ;
 - 2) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor 140/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 13 April 2012, Nomor : 15/07.05/2012, seluas 7.742 m² (tujuh ribu tujuh ratus empat puluh dua meter persegi) ;
 - 3) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 139 Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 13 April 2012, Nomor : 16/07.05/2012, seluas 5.356 m² (lima ribu tiga ratus lima puluh enam meter persegi) ;
 - 4) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 104/Ketidur, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 28 Desember 1983, Nomor : 9394, seluas 1.615 m² (seribu enam ratus lima belas meter persegi) ;
 - 5) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 141/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 13 April 2012, Nomor : 17/07.05/2012, seluas 3.358 m² (tiga ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) ;



- 6) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 142/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11 April 2012, Nomor : 19/07.05/2012, seluas 9.374 m² (sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) ;
- 7) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 143/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 13 April 2012, Nomor : 18/07.05/2012, seluas 11.850 m² (sebelas ribu delapan ratus lima puluh ribu meter persegi) ;
- 8) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 98/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Agustus 2004, Nomor : 367/07.05/2004, seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi) ;
- 9) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 182/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012, Nomor : 45/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 10) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 183/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012, Nomor : 46/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 11) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 184/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 47/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 12) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 187/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 50/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 13) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 189/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 52/07.05/2012, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) ;

Halaman 62 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- 14) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 195/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 58/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;
- 15) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 196/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 59/07.05/2012, seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) ;
- 16) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 197/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 60/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;
- 17) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 198/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 61/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;
- 18) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 199/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 62/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;
- 19) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 200/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 63/07.05/2012, seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) ;
- 20) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 201/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 64/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;

Halaman 63 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- 21) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 202/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 65/07.05/2012, seluas 84m² (delapan puluh empat meter persegi) ;
- 22) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 204/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 67/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 23) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 206/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 69/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;
- 24) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 208/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 71/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 25) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 160/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 23/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 26) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 161/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 24/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 27) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 162/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 25/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 28) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 163/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 26/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;

Halaman 64 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- 29) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 164/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012
Nomor : 27/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 30) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 165/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012
Nomor : 28/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 31) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 166/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012
Nomor : 29/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 32) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 168/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012
Nomor : 31/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 33) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 169/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012
Nomor : 32/07.05/2012, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter
persegi) ;
- 34) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 170/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012
Nomor : 33/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 35) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 171/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012
Nomor : 34/07.05/2012, seluas 72m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 36) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 175/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012
Nomor : 38/07.05/2012, seluas 108 m² (seratus delapan meter
persegi) ;
- 37) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 176/
Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012

Halaman 65 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Nomor : 39/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;

- 38) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 178/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 41/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 39) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 179/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 42/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 40) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 180/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 43/07.05/2012, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) ;
- 41) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 144/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 72/07.05/2012, seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) ;
- 42) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 145/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 73/07.05/2012, seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) ;
- 43) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 146/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 74/07.05/2012, seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) ;
- 44) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 147/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 75/07.05/2012, seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) ;
- 45) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 148/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 76/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;



- 46) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 149/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 77/07.05/2012, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi) ;
- 47) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 150/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 78/07.05/2012, seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) ;
- 48) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 151/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 79/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;
- 49) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 152/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 80/07.05/2012, seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) ;
- 50) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 153/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 81/07.05/2012, seluas 143 m² (seratus empat puluh tiga meter persegi) ;
- 51) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 154/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 82/07.05/2012, seluas 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) ;
- 52) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 155/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 83/07.05/2012, seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi) ;
- 53) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 156/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012

Halaman 67 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Nomor : 84/07.05/2012, seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) ;

54) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 157/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 85/07.05/2012, seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) ;

55) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 158/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 86/07.05/2012, seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) ;

56) Sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan Nomor : 159/ Pesanggrahan, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 Mei 2012 Nomor : 87/07.05/2012, seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) ;

4. Bahwa, untuk kelangsungan bisnis PT. Graha Permata Wahana, pada tahun 2011 PT. Graha Permata Wahana bersama-sama dengan Penggugat mengajukan dana pinjaman kepada Bank Tabungan Negara (BTN) dan disetujui sebesar Rp. 4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah) dengan jaminan 56 bidang tanah dengan SHGB milik Penggugat tersebut di atas ;
5. Bahwa, di kemudian hari dikarenakan segala macam hal mulai dari jual beli properti tidak lancar kemudian masalah terhadap proyek-proyek yang dimiliki PT. Graha Permata Wahana maka PT. Graha Permata Wahana mengalami kesulitan keuangan. sehingga berimbas pada pembayaran angsuran kepada BTN ;
6. Bahwa, pada tanggal 31 Agustus 2015 Tergugat I mengirimkan surat kepada Tergugat IV sebagai General Manager PT. Graha Perdana Suci dengan tujuan untuk membantu penyelesaian hutang PT. Graha Permata Wahana ;

Halaman 68 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



7. Bahwa, dikarenakan semakin memburuknya tagihan dari BTN yang tidak dapat diselesaikan maka BTN menyarankan agar Tergugat I dan Saudari Sudarning menjual PT. Graha Permata Wahana ;
8. Bahwa, tiba-tiba Tergugat IV mendatangi Tergugat I merayu agar Tergugat I dan Saudari Sudarning mau menjual PT. Graha Permata Wahana kepada Tergugat IV dan Tergugat VII dengan harga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
9. Bahwa, Tergugat IV dan Tergugat VII terburu-buru mengajak Tergugat I dan Saudari Sudarning untuk segera merealisasikan jual beli PT. Graha Permata Wahana serta mengajak menghadap Notaris Caroline Haryono, dengan meyakinkan bahwa mereka hanya ingin memiliki PT-nya saja bukan asetnya karena mereka mengetahui bahwa aset tersebut milik Penggugat yang sudah dijaminkan ke BTN ;
10. Bahwa, Tergugat IV menjanjikan Tergugat I dan Saudari Sudarning akan membayar tunggakan pajak PT. Graha Permata Wahana maka Tergugat I dan Saudari Sudarning percaya dengan „itikad baik“ Tergugat IV ditambah lagi Tergugat IV memberikan dana awal sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
11. Bahwa, untuk merealisasikan jual beli PT. Graha Permata Wahana, maka Tergugat I dan saudari Sudarning diminta datang ke kantor Notaris Caroline Haryono di Jl. Veteran No. 66 Gresik. Namun, Notaris Caroline meminta agar Tergugat I dan Saudari Sudarning menandatangani Akta Nomor 51 tertanggal 18 April 2016 tentang Pengalihan Perusahaan, tanpa dihadiri oleh Tergugat IV dan Tergugat VII ;
12. Bahwa, sejak menandatangani akta tersebut baik Tergugat I maupun Saudari Sudarning tidak pernah mendapatkan salinan/turunan dari akta a quo ;



13. Bahwa, mendekati tahun 2017 tiba-tiba Penggugat memperlihatkan foto copy akta Nomor 51 tertanggal 18 April 2016 tentang Pengalihan Perusahaan kepada Tergugat I dan Saudari Sudarning ;
14. Bahwa, dari foto copy akta a quo Tergugat I sangat terkejut karena banyaknya klausula-klausula yang tidak benar serta merugikan Tergugat I dan Saudari Sudarning ;
15. Bahwa, terkait dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan adanya pembaharuan hutang dengan cara novasi atas hutang PT. Graha Permata Wahana, Tergugat I tidak pernah memberikan persetujuan adanya novasi tersebut ;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah disampaikan di atas, maka bersama ini Tergugat I memohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Atau : Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini mempunyai pendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah pula mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :



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) ;

Halaman 71 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- 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 Tergugat I dahulu adalah debitur pada BTN KC Gresik berdasarkan perjanjian kredit tertanggal 20 Desember 2011, Nomor 04, dibuat dihadapan Rinawati, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Mojokerto jo Addendum Perjanjian Kredit tertanggal 17 Maret 2014, Nomor 110, dibuat dihadapan Dwi Rossulliaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Mojokerto ;
- 1.6. Bahwa terhadap kredit tersebut di atas Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya/wanprestasi sehingga masuk dalam kategori kolektibilitas macet ;
- 1.7. Bahwa hubungan hukum tersebut pada poin 1.5 di atas sudah berakhir dikarenakan kredit bermasalah Tergugat I, dan sebagai upaya penyelamatan kredit, Bank BTN melalui KC. Sidoarjo, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan pembaruan hutang dengan melakukan program Novasi Subyektif Pasif Expromissio yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) tertanggal 30 Desember 2015, Nomor 106, dibuat dihadapan Siswadji, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;
- 1.8. Bahwa oleh karena Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V 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

Halaman 72 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



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 pengemban kewajiban atau hubungan terhadap obyek yang bersangkutan ;

1.9. Bahwa atas dasar poin 1.5. sampai dengan poin 1.8. tersebut di atas dan dalam isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi kriteria yang dapat disebut sebagai suatu hubungan hukum terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing yang jelas atas permasalahan hukum yang terjadi dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sama sekali ;

1.10. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan Penggugat 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*

Halaman 73 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



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 Materiil, 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 II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang harus ditarik sebagai Tergugat, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat memeriksa,

Halaman 74 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah :

- a. Rinawati, S.H., selaku Notaris yang melegalisasi Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Bank BTN KC. Gresik ;
- b. Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., selaku Notaris yang membuat Akta No. 37, 38, dan 39 pada tanggal 20 Desember 2011 antara Alm. Haji Musri Abdullah (Direktur Utama PT Graha Permata Wahana terdahulu) dengan Penggugat ;
- c. Caroline Haryono, S.H., M.Kn., selaku Notaris yang membuat Akta No. 51 tertanggal 18 April 2016 antara Tergugat I, Tergugat VI, dan Tergugat VIII ;
- d. Siswadi S.H., selaku Notaris yang melegalisasi Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) antara Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III dan Tergugat IV ;
- e. Delny Teoberto S.H., selaku Notaris yang melegalisasi Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) antara Tergugat II, Tergugat V serta Tergugat III dan Tergugat IV ;
- f. Badan Pertanahan Nasional, selaku instansi yang menerbitkan Sertifikat yang antara lain :

No	No. Shgb	Luas	Surat Ukur	Pemegang Hak	Lokasi
1	141	3,358	17/007.05/2012 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
2	142	9,374	19/07.05/2012 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto

Halaman 75 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



3	139	5,356	16/07.05/2012 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
4	143	11,850	18/07.05/2012 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
5	140	7,742	15/07.05/2012 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
6	104	1,615	no.9394 tanggal 28/12/1983	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
7	100	763	368/07.05/2012 tanggal 09/08/2004	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
8	98	900	369/07.05/2004 tanggal 09/08/2004	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
9	204	72	67/07.05/2012 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
10	206	84	69/07.05/2012 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
11	208	72	71/07.05/2012 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



12	160	72	23/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
13	161	72	24/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
14	162	72	25/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
15	163	70	26/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
16	164	72	27/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
17	165	72	28/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
18	166	72	29/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
19	168	72	31/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
20	169	96	32/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



21	170	72	33/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
22	171	72	34/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
23	175	108	38/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
24	176	84	39/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
25	178	72	41/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
26	179	72	42/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
27	180	72	43/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
28	182	72	45/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
29	183	72	46/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



30	184	72	47/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
31	187	72	50/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
32	189	96	52/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
33	195	84	58/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
34	196	126	59/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
35	197	84	60/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
36	198	84	61/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
37	199	84	62/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
38	200	126	63/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



39	201	84	64/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
40	202	84	65/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
41	144	105	72/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
42	145	105	73/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
43	146	105	74/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
44	147	105	75/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
45	148	84	76/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
46	149	112	77/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
47	150	105	78/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



48	151	105	79/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
49	152	105	80/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
50	153	143	81/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
51	154	84	82/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
52	155	126	83/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
53	156	120	84/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
54	157	105	85/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
55	158	120	86/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
56	159	120	87/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



2.5. Bahwa berdasarkan butir 2.1. sampai dengan butir 2.4. di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V 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 II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah Kreditor yang beritikad baik dan telah melalui mekanisme sesuai ketentuan yang berlaku ;

3.1.2. Bahwa dalam perkara ini Penggugat telah menyusun gugatannya secara tidak jelas dan terdapat kekeliruan dalam mencantumkan obyek sengketa berupa 56 sertifikat sehingga maksud dari gugatan menjadi kabur dan susah untuk dapat dimengerti. Ketidakjelasan yang dimaksud diantaranya adalah Penggugat tidak menjelaskan mengenai dasar diajukannya gugatan ;

- a. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan proses pengalihan hak sesuai dengan aturan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Sehingga jelas bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum yang jelas ;
- b. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat lebih menekankan kepada sengketa kepemilikan asset antara Penggugat dan Tergugat I. Dimana hal tersebut tidak ada keterkaitan sama sekali terhadap Tergugat II,

Halaman 82 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;

- c. Bahwa terhadap apa yang diajukan oleh Penggugat, pihak Bank BTN secara aturan mengakui kepemilikan atas asset/agunan atas nama Tergugat I. Karena di dalam sertifikat tertulis jelas bahwa pemilik asset adalah Tergugat I ;
- d. Bahwa sesuai dengan poin-poin di atas, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapat dikatakan bukan dan tidak termasuk sebagai pihak yang bersengketa karena tidak ada kaitan dalam permasalahan yang ada dalam isi gugatan yang diajukan Penggugat. Sehingga tidak sesuai apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dinyatakan sebagai pihak dalam isi gugatan ini ;

3.1.3. Dalam sistem peradilan Perdata di Indonesia dasar yang dapat digunakan sebagai alasan menggugat terdiri dari :

- a. “Ingkar Janji” (Wanprestasi)

Gugatan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam KUH Perdata pasal 1267, yaitu :
“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga” ;

- b. Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Gugatan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam KUH Perdata pasal 1365, yaitu :
“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa

Halaman 83 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut” ;

3.1.4. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum dan diajukan Gugatan Secara Perdata diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (unlawful) :

- a. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau ;
- b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau ;
- c. Dalam perbuatan tersebut sekaligus terdapat delik pidana dan kesalahan perdata ;

3.1.5. Bahwa Penggugat bukan dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga :

- a. Tidak ada perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang bertentangan dengan Perjanjian yang menjadikan Penggugat sebagai pihak dilanggar hak-nya ;
- b. Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengakibatkan kerugian kepada Penggugat apabila gugatan ini merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ;

Halaman 84 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



3.1.6. Bahwa selain antara Penggugat dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak tidak memiliki hubungan hukum apapun kepada Penggugat, sehingga dapat dibenarkan apabila gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum yang jelas. Karena Menurut hukum itu sendiri, hubungan hukum adalah hubungan antara 2 (dua) 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-orangyang berhak/kewajibannya saling berhadapan
2. Obyek terhadap nama hak/kewajiban ;
3. Hubungan antara pemilik hak dan pengemban kewajiban atau hubungan terhadap obyek yang bersangkutan ;

3.2. **Gugatan Penggugat Obscur Libel**

3.2.1. Bahwa berdasarkan butir 3.1. di atas dapat disimpulkan dalil gugatan Penggugat kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang di dalilkan dalam gugatan. Sehingga menimbulkan kebingungan “*ambiguitas*” bagi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk memberikan jawaban ;

3.2.2. Bahwa dengan demikian secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan Penggugat dalam perkara a quo menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena perlawanan gugatan Pelawan tidak jelas maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975) ;

Halaman 85 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



3.2.3. Bahwa berdasarkan butir 3.2.1. dan 3.2.2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard) ;

Dalam Provisi

Bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V di atas dan didukung oleh bukti-bukti yang kuat, yaitu Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V 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 II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dilepaskan untuk selanjutnya tidak mengikuti pemeriksaan perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan maupun Perbaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 14 Agustus 2018, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;
3. Bahwa antara Penggugat serta Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak ada hubungan hukum ;

Halaman 86 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- 3.1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah antara Tergugat I dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dimana dahulu adalah debitur pada BTN KC Gresik berdasarkan perjanjian kredit tertanggal 20 Desember 2011, nomor 04, dibuat dihadapan Rinawati, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Mojokerto *jo* addendum perjanjian kredit tertanggal 17 Maret 2014, nomor 110, dibuat dihadapan Dwi Rossulliaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Mojokerto ;
- 3.2. Bahwa Tergugat I mendapat fasilitas kredit KYG dan KPL dari Tergugat II dengan rincian sebagai berikut :
 - Kredit Pemilikan Lahan (KPL) Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
 - Kredit Yasa Griya (KYG) Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan peruntukan pembangunan unit rumah sejumlah 325 unit beserta fasilitas umum dan fasilitas sosialnya ;
- 3.3. Bahwa kemudian Tergugat II telah mencairkan KPL guna pembelian lahan sebesar Rp. 1.000.000.000,- dan KYG guna pembangunan perumahan Green Garden total kurang lebih sebesar Rp. 3.784.494.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh empat juta empat ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) atau sekitar 94 % pencairan kepada Tergugat I ;
- 3.4. Bahwa dari pencairan KYG sebesar Rp. 3.784.494.000,- seharusnya bangunan yang terbangun adalah lebih dari 200 unit, namun faktanya unit yang terbangun hanya sekitar 59 unit dan hal ini juga diakui oleh Penggugat dalam dalil gugatannya poin 24 yang menyebutkan “.... maka Penggugat dengan bersemangat membangun rumah sampai sebanyak 59 (lima puluh sembilan) rumah ...” ;



- 3.5. Bahwa tidak seimbangya pencairan dan progres pembangunan dengan hanya terbangunnya 59 unit dari 325 unit membuktikan Penggugat tidak mempunyai kompetensi untuk menyelesaikan proyek perumahan Green Garden Mojosari sehingga berakibat kredit atas nama Tergugat I menjadi bermasalah ;
- 3.6. Sebagai upaya penyelamatan kredit bermasalah tersebut, Bank BTN melalui Tergugat III, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan pembaruan hutang dengan melakukan program Novasi *Subyektif Pasif Expromissio* yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) tertanggal 30 Desember 2015, Nomor 106, dibuat dihadapan Siswadji, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta sehingga hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut menjadi putus ;
- 3.7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata telah ditegaskan bahwa salah satu peristiwa yang menyebabkan perikatan perikatan hapus adalah karena terjadinya Pembaharuan Utang ;
- 3.8. Bahwa berdasarkan Pasal 1413 KUH Perdata ditegaskan mengenai pelaksanaan Pembaharuan Utang (Novasi), yaitu (dikutip) :

"Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang :

- 1. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya ;*
- 2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya ;*
- 3. apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya"* ;

Halaman 88 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- 3.9. Bahwa kemudian atas hal tersebut di atas maka Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas upaya penyelamatan kredit, Bank BTN melalui Tergugat III, serta Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan pembaruan hutang dengan melakukan program Novasi Subyektif Pasif Expromissio yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) tertanggal 30 Desember 2015, nomor 106, dibuat dihadapan Siswadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;
- 3.10. Bahwa dengan demikian hubungan hukum yang terdahulu berdasar pada perjanjian kredit sudah putus (ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata) ;
4. Bahwa berdasarkan point 3 di atas, mengingat tidak adanya suatu hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, maka sudah sepantasnya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak diikutkan dan disangkut pautkan kedalam perkara ini ;
5. Bahwa pernyataan Penggugat sebagaimana disampaikan dalam gugatannya terkait kepemilikan obyek sengketa adalah tidak dapat dibenarkan ;
- 5.1. Bahwa obyek sengketa yang dipermasalahkan Penggugat kesemuanya adalah atas nama Tergugat I, sebagai berikut :

No	No. Shgb	Luas	Surat Ukur	Pemegang Hak	Lokasi
1	141	3,358	17/007.05/2012 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



2	142	9,374	19/07.05/20 12 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
3	139	5,356	16/07.05/20 12 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
4	143	11,85 0	18/07.05/20 12 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
5	140	7,742	15/07.05/20 12 tanggal 13/04/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
6	104	1,615	no.9394 tanggal 28/12/1983	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
7	100	763	368/07.05/2 012 tanggal 09/08/2004	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
8	98	900	369/07.05/2 004 tanggal 09/08/2004	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
9	204	72	67/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
10	206	84	69/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



11	208	72	71/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
12	160	72	23/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
13	161	72	24/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
14	162	72	25/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
15	163	70	26/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
16	164	72	27/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
17	165	72	28/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
18	166	72	29/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
19	168	72	31/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



20	169	96	32/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
21	170	72	33/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
22	171	72	34/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
23	175	108	38/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
24	176	84	39/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
25	178	72	41/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
26	179	72	42/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
27	180	72	43/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
28	182	72	45/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



29	183	72	46/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
30	184	72	47/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
31	187	72	50/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
32	189	96	52/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
33	195	84	58/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
34	196	126	59/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
35	197	84	60/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
36	198	84	61/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
37	199	84	62/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



38	200	126	63/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
39	201	84	64/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
40	202	84	65/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
41	144	105	72/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
42	145	105	73/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
43	146	105	74/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
44	147	105	75/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
45	148	84	76/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
46	149	112	77/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



47	150	105	78/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
48	151	105	79/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
49	152	105	80/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
50	153	143	81/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
51	154	84	82/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
52	155	126	83/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
53	156	120	84/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
54	157	105	85/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
55	158	120	86/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto



56	159	120	87/07.05/20 12 tanggal 09/05/2012	Pt.Graha Permata Wahana Berkedudukan Di Surabaya	Desa Pesanggrahan Kec Kutorejo Kab Mojokerto
----	-----	-----	---	--	--

5.2. Bahwa perlu diketahui bahwa berdasarkan pada Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 disebutkan :

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut" ;

Dengan demikian, nama yang tertera dalam Sertipikat dan tertulis atas nama PT. Graha Permata Wahana adalah secara sah diperoleh dengan itikad baik. Namun apabila terdapat pihak yang merasa keberatan dengan Sertifikat yang telah terbit tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan secara tertulis. Akan tetapi yang terjadi dilapangan adalah Penggugat melakukan klaim atas tanah tersebut dengan menggunakan Akta Pernyataan Bersama Nomor 37 tertanggal 20 Desember 2011 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., Notaris di Kota Surabaya ;

5.3. Selain itu, berdasarkan pada Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 disebutkan :

Halaman 96 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Dengan demikian, peralihan hak yang sah atas tanah adalah apabila dapat dibuktikan dengan adanya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya dan hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT ;

Atas dasar tersebut, sudah sepatutnya bahwa PPAT menolak untuk membuatkan akta jika :

1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (vide Pasal 39 ayat (1) huruf b) ;

5.4. Bahwa Jual Beli dalam KUHPdata Pasal 1457 menjelaskan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” ;

Kegiatan jual beli adalah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak dan seketika setelah para pihak tersebut mencapai kata sepakat tentang apa yang diperjual belikan (dhi tanah) walaupun kebendaan belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Terlepas dari hal tersebut bahwa uang yang dipergunakan untuk membayar adalah milik pihak lain diluar dari pihak yang telah mencapai kata sepakat tersebut ;

Halaman 97 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



5.5. Selain itu, akta yang dibuat antara pihak Penggugat dengan pihak PT. Graha Pertama Wahana yaitu akte no 37, akte kuasa no 38 dan 39 tanggal 20 desember 2011 dibuat dikantor notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H, Notaris Kotamadya Surabaya sudah sepatutnya untuk dipertanyakan kebenarannya, dengan mengingat bahwa Pihak Tergugat I (PT. Graha Pertama Wahana) melakukan perbuatan hukum berupa penandatanganan beberapa Akta Notaris pada tanggal yang sama tetapi di lokasi yang berbeda dalam selisih waktu yang hampir bersamaan sebagai berikut :

5.5.1. Perbuatan Hukum Tergugat I dengan Tergugat III dan Tergugat IV pada tanggal 20 Desember 2011 yang dilaksanakan di Mojokerto :

□ Akta Perjanjian Kredit no 4 tanggal 20 Desember 2011 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Rinawati S.H., Notaris Kabupaten Mojokerto, pukul 15.10 WIB ;

5.5.2. Perbuatan Hukum Tergugat I dengan Penggugat pada tanggal 20 Desember 2011 yang dilaksanakan di Surabaya :

a. Akta Pernyataan Bersama No. 37 tanggal 20 Desember 2011 dibuat di kantor Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H, Notaris Kotamadya Surabaya, pukul 15.25 WIB ;

b. Akta Kuasa No. 38 tanggal 20 Desember 2011 dibuat di kantor Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., Notaris Kotamadya Surabaya, pukul 15.35 WIB ;

c. Akta Kuasa No. 39 tanggal 20 Desember 2011 dibuat di kantor Notaris/PPAT Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., Notaris Kotamadya Surabaya, pukul 15.45 WIB ;

5.6. Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah antara Tergugat I dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dimana dahulu

Halaman 98 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



adalah Tergugat I selaku debitur dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Gresik selaku kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit tertanggal 20 Desember 2011, Nomor 04, dibuat dihadapan Rinawati, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Mojokerto jo Addendum Perjanjian Kredit tertanggal 17 Maret 2014, Nomor 110, dibuat dihadapan Dwi Rossulliaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Mojokerto ;

5.7. Bahwa berdasarkan pada Point 5.5 diatas, untuk menjamin terlaksananya kredit, maka pihak Tergugat I menjaminkan sejumlah 27 (dua puluh tujuh) Sertipikat yang tertulis atas nama PT. Graha Permata Wahana ;

6. Bahwa kredit Tergugat I di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Gresik kemudian bermasalah dan sebagai upaya penyelamatan kredit, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. melalui Tergugat III dan Tergugat IV serta PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo kemudian melakukan pembaruan hutang dengan melakukan program Novasi Subyektif Pasif Expromissio yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) tertanggal 30 Desember 2015, nomor 106, dibuat dihadapan Siswadji, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta yang dapat kami jelaskan sebagai berikut :

6.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata telah ditegaskan bahwa salah satu peristiwa yang menyebabkan perikatan perikatan hapus adalah karena terjadinya Pembaharuan Utang ;

6.2. Bahwa yang dimaksud dengan Novasi Subyektif Pasif Expromissio, adalah suatu perikatan dimana debiturnya diganti oleh debitur yang baru tanpa bantuan debitur lama yang mana akibat pergantian tersebut, debitur yang lama dibebaskan dari perikatannya ;

Halaman 99 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



6.3. Bahwa terkait Novasi Subyektif Pasif Expromissio, dalam KUHPerdata disebutkan sebagai berikut :

6.3.1. Bahwa berdasarkan Pasal 1413 ayat 2 KUH Perdata ditegaskan mengenai pelaksanaan Pembaharuan Utang (Novasi), yaitu (dikutip) :

"Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang :

2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya" ;

6.3.2. Bahwa berdasarkan Pasal 1416 KUHPerdata ditegaskan sebagai berikut :

"Pembaruan utang dengan penunjukan seorang debitur baru untuk mengganti yang lama, dapat dijalankan tanpa bantuan debitur pertama" ;

6.4. Bahwa dengan demikian hubungan hukum yang dulunya berdasar pada perjanjian kredit sudah putus (ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata) ;

6.5. Bahwa berdasarkan point 4 di atas yaitu tidak adanya suatu hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat III dan Tergugat IV, maka sudah sepantasnya Tergugat III dan Tergugat IV tidak diikutkan dan disangkut-pautkan kedalam perkara ini dikarenakan adalah kedudukan debitur saat ini adalah Tergugat VIII ;

6.6. Perlu diketahui bahwa Subyek Hukum adalah segala sesuatu yang memiliki hak dan kewajiban dalam lalulintas hukum. Sedangkan definisi Subyek Hukum menurut Algra adalah setiap orang yang mempunyai hak dan kewajiban yang menimbulkan wewenang hukum (rechtsbevoegheid). Sedangkan pengertian wewenang hukum itu

Halaman 100 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



sendiri adalah kewenangan untuk menjadi subyek dari hak-hak. Dalam menjalankan perbuatan hukum, subyek hukum memiliki wewenang. Wewenang subyek hukum dibagi menjadi dua, yaitu :

6.6.1. wewenang untuk mempunyai hak (*rechtsbevoegdheid*) ;

6.6.2. wewenang untuk melakukan (menjalankan) perbuatan hukum dan faktor-faktor yang mempengaruhinya ;

Sedangkan dalam hal ini Penggugat mendapatkan wewenang untuk menjalankan suatu proyek dari subyek hukum yang berwenang atas suatu perseroan untuk melakukan perbuatan hukum (yang diberikan oleh pimpinan tertinggi dari suatu perusahaan tersebut). Dengan kata lain, bahwa Penggugat bukanlah orang yang berwenang atas perseroan serta harta-harta milik perseroan tersebut ;

6.7. Bahwa terhadap pemaparan yang diuraikan pada Gugatan Point 17 hingga point 22 tidak terlepas dari Akta yang pernah diterbitkan, yakni Akta No. 37, 38 , dan 39 yang kesemuanya dibuat oleh Tri Avianti Merpatiningsih, S.H., Notaris Kotamadya Surabaya serta keadaan kesehatan dari Direktur Utama Tergugat I terdahulu. Dengan adanya pelimpahan wewenang dengan menggunakan ketiga akta tersebut, maka yang diberikan wewenang atas pelimpahan wewenang dapat mewakili yang memberi wewenang (namun terbatas terhadap apa yang dituangkan dalam ketiga akta tersebut). Selain itu, Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. (vide Pasal 1801 ayat (1) KUHPerdara) ;

6.8. Dengan demikian, hal tersebut adalah diperbolehkan mengingat Direksi dapat memberikan kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas

Halaman 101 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Kuasa. Yang dimaksud "kuasa" adalah kuasa khusus untuk perbuatan tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat kuasa (vide Pasal 103 Undang-undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2017 tentang Perseroan Terbatas) ;

7. Bahwa pernyataan Penggugat sebagaimana disampaikan dalam gugatannya mengenai proses novasi adalah tidak dapat dibenarkan ;
 - 7.1. Bahwa sebagai Kreditur yang beritikad baik, maka Tergugat III dan Tergugat IV telah melaksanakan perbuatan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
 - 7.2. Bahwa atas tindakan pengamanan kredit kemudian Tergugat III dan Tergugat IV selaku kreditur melaksanakan mekanisme penyelesaian kredit melalui Novasi/pembaharuan hutang ;
 - 7.3. Bahwa kemudian atas hal tersebut di atas maka Tergugat III dan Tergugat IV atas upaya penyelamatan kredit, Bank BTN melalui KC Sidoarjo serta Tergugat III dan Tergugat IV melakukan pembaruan hutang dengan melakukan program Novasi Subyektif Pasif Expromissio yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) tertanggal 30 Desember 2015, Nomor 106, dibuat dihadapan Siswadji, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;
 - 7.4. Bahwa sebagai Kreditur yang beritikad baik, maka Tergugat III dan Tergugat IV telah melaksanakan perbuatan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
 - 7.5. Bahwa kredit Tergugat I di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Gresik kemudian bermasalah dan sebagai upaya

Halaman 102 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



penyelamatan kredit, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. melalui Tergugat III dan Tergugat IV serta PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo kemudian melakukan pembaruan hutang dengan melakukan program Novasi Subyektif Pasif Expromissio yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) tertanggal 30 Desember 2015, Nomor 106, yang dibuat dihadapan Siswadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;

- 7.6. Bahwa yang dimaksud dengan Novasi Subyektif Pasif Expromissio, adalah suatu perikatan dimana debiturnya diganti oleh debitur yang baru tanpa bantuan debitur lama yang mana akibat pergantian tersebut, debitur yang lama dibebaskan dari perikatannya ;
- 7.7. Bahwa terkait pelaksanaan Novasi Subyektif Pasif Expromissio, telah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) :

- Bahwa berdasarkan Pasal 1413 ayat 2 KUH Perdata ditegaskan mengenai pelaksanaan Pembaharuan Utang (Novasi), yaitu (dikutip) :

"Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang :

2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya" ;

- Bahwa berdasarkan Pasal 1416 KUHPerdata ditegaskan sebagai berikut :

"Pembaruan utang dengan penunjukan seorang debitur baru untuk mengganti yang lama, dapat dijalankan tanpa bantuan debitur pertama" ;

Halaman 103 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



b. Perjanjian Kredit tertanggal 20 Desember 2011, Nomor 04, dibuat dihadapan Rinawati, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Mojokerto ;

Pasal 9 ayat 1 huruf c, d, dan e disebutkan bahwa :

“1. PT. Graha Permata Wahana memberikan kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dapat dicabut kembali dan memberikan hak kepada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk mengambil alih serta merubaha managemen perusahaan sejak perusahaan dinyatakan tidak lancar, yang mencakup antara lain :

c. Melakukan penjualan atas rumah atau kavling yang menjadi agunan di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dan menandatangani dokumen yang berkaitan dengan penjualan atau peralihan hak tersebut ;

d. Menerima segala pembayaran yang berkaitan dengan penjualan rumah atau kavling termasuk penerimaan uang muka dan sebagainya ;

e. Akibat pengambilalihan managemen, Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dibebaskan dari perkara yang berkaitan dengan hutang dan kewajiban Pemohon dari pihak ketiga” ;

7.8. Bahwa selain itu, Obyek Novasi berupa Lahan Lokasi Proyek yang juga merupakan Jaminan Kredit dari Tergugat I, terletak diatas 58 SHGB yang kesemuanya terdaftar atas nama Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Point 5 Jawaban Gugatan ini ;

7.9. Bahwa dengan demikian cukup jelas bahwa pelaksanaan Novasi Kredit Tergugat I oleh Tergugat III kepada Tergugat II adalah bukan merupakan perbuatan melanggar hukum karena sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;



7.10. Bahwa berdasar butir 7.1. sampai dengan 7.9. di atas, maka Tergugat IV dan Tergugat V adalah Kreditur yang beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan perbuatan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kemukakan dalam jawaban gugatan ini, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V 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 II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (provisi) ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima jawaban gugatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dikeluarkan dari para pihak yang berperkara ;
4. Menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak ada hubungan hukum ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat III dan Tergugat IV adalah Kreditur yang beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses Novasi sesuai dengan ketentuan peraturan

Halaman 105 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- perundang-undangan ;
6. Menyatakan bahwa sah dan berlaku secara hukum atas Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang (Novasi) tertanggal 30 Desember 2015, Nomor 106, yang dibuat dihadapan Siswadji, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;
 7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini tetap dapat dilaksanakan walaupun terdapat upaya hukum verzet, banding dan kasasi ;
 8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, selanjutnya Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 2 September 2018 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya, dan atas repliek tersebut Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan dupliknya yang pada pokoknya tetap pada dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Tergugat I dan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan pada tanggal 02 April 2019, Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik atas tanah yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari beserta ijinnya

Halaman 106 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



yang melekat dan tercatat dalam 27 Sertipikat atas nama PT. Graha Permata Wahana yang terurai sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 89, luas 2.090 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 91, luas 2.065 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92, luas 1.820 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 93, luas 1.975 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 94, luas 2.010 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95, luas 2.005 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 97, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
8. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 98, luas 900 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
9. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 99, luas 2.130 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
10. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 100, luas 763 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
11. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102, luas 1.825 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
12. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103, luas 1.675 M-2, terletak di Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

Halaman 107 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



13. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 104, luas 1.615 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
14. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 105, luas 1.630 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
15. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 106, luas 1.940 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
16. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 107, luas 1.890 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
17. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108, luas 1.830 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
18. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 109, luas 1.955 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
19. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 113, luas 2.000 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
20. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 87, luas 2.175 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
21. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 88, luas 1.870 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
22. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 90, luas 2.070 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
23. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 96, luas 1.850 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
24. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101, luas 1.860 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
25. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 110, luas 1.900 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
26. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111, luas 1.950 M-2, terletak di Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;

Halaman 108 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020

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)



27. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 112, luas 1.840 M-2, terletak di
Desa Ketidur, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto ;
4. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah Kuasa yang berhak melakukan tindakan hukum atas nama PT. Graha Permata Wahana atas tanah yang dipergunakan untuk Perumahan Green Garden Mojosari beserta ijinnya yang melekat dan tercatat dalam 27 Sertipikat atas nama PT. Graha Permata Wahana ;
 5. Menyatakan cacat dan tidak sah pembaharuan hutang dengan novasi yang dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII atas hutang PT. Graha Permata Wahana di Tergugat II ;
 6. Menyatakan Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) salah karena telah tanpa hak mengambil hak pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari dari Penggugat dengan cara paksa ;
 7. Memerintahkan kepada Tergugat VIII (PT. Lintang Jaya Property) untuk mengembalikan hak hak pengelolaan Perumahan Green Garden Mojosari kepada Penggugat ;
 8. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.230.000,- (tiga juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Membaca berturut-turut :

1. Relas Pemberitahuan Putusan yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Oktober 2019 amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat VI ;
2. Surat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor W14.U1/5735/HK.02/4/2020, tanggal 6 April 2020, Hal : Mohon Bantuan Pemberitahuan

Halaman 109 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



Putusan Perkara Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby Kepada Tergugat VII,
ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

3. Relas Pemberitahuan Putusan yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Oktober 2019 amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat VIII ;
4. Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 08 April 2019 Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 02 April 2019 ;
5. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 09 Juli 2019 kepada Terbanding I semula Penggugat telah diberitahu adanya permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
6. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 kepada Terbanding II semula Tergugat I telah diberitahu adanya permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
7. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 kepada Terbanding III semula Tergugat VI telah diberitahu adanya permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
8. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 kepada Terbanding V semula Tergugat VIII telah diberitahu adanya permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;

Halaman 110 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



9. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa pada tanggal 12 September 2019 kepada Terbanding IV semula Tergugat VII telah diberitahu adanya permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
10. Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, tertanggal Jakarta 28 Mei 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 28 Mei 2019 ;
11. Relaas Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 09 Juli 2019 kepada Terbanding I semula Penggugat telah diberitahu adanya memori banding dari Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tersebut ;
12. Relaas Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 kepada Terbanding II semula Tergugat I telah diberitahu adanya memori banding dari Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tersebut ;
13. Relaas Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 kepada Terbanding III semula Tergugat VI telah diberitahu adanya memori banding dari Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tersebut ;
14. Relaas Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 kepada Terbanding V semula Tergugat VIII telah diberitahu adanya memori banding dari Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tersebut ;

Halaman 111 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



15. Relaas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa pada tanggal 21 Nopember 2019 kepada Terbanding IV semula Tergugat VII telah diberitahu adanya memori banding dari Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tersebut ;
16. Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding V semula Tergugat VIII tertanggal 19 Mei 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 20 Mei 2020 ;
17. Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 12 Juni 2020 kepada Terbanding I semula Penggugat telah diberitahu adanya kontra memori banding dari Terbanding V semula Tergugat VIII tersebut ;
18. Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 12 Juni 2020 kepada Terbanding II semula Tergugat I telah diberitahu adanya kontra memori banding dari Terbanding V semula Tergugat VIII tersebut ;
19. Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Juni 2020 kepada Terbanding III semula Tergugat VI telah diberitahu adanya kontra memori banding dari Terbanding V semula Tergugat VIII tersebut ;
20. Surat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor W14.U1/5159/HK.02/6/2020, tanggal 11 Juni 2020, Hal : Bantuan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby Kepada Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Halaman 112 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



21. Surat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor W14.U1/5160/HK.02/6/2020, tanggal 11 Juni 2020, Hal : Bantuan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby Kepada Terbanding IV semula Tergugat VII, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
22. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 9 Juli 2019 Terbanding I semula Penggugat telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan diterima, sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;
23. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 Terbanding II semula Tergugat I telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan diterima, sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;
24. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 Terbanding III semula Tergugat VI telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan diterima, sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;
25. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2019 Terbanding V semula Tergugat VIII telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu



14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan diterima, sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;

26. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa pada tanggal 21 Nopember 2019 Terbanding IV semula Tergugat VII telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan diterima, sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dijatuhkan pada tanggal 02 April 2019, dengan hadirnya Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, tanpa hadirnya Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII dan kemudian Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding pada tanggal 08 April 2019, sehingga dengan demikian permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu serta menurut cara-cara yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 28 Mei 2019 dan Kuasa Terbanding V semula Tergugat VIII mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Mei 2020, sedangkan Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV masing-masing tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V maupun kontra memori

Halaman 114 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



banding dari Terbanding V semula Tergugat VIII tersebut tidak memuat tentang hal-hal baru dan menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi semua telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 02 April 2019, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 02 April 2019, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947, tentang Peraturan Peradilan Di Jawa Dan Madura (Staatsblad Nomor 1947) juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding ;

Halaman 115 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020



- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 02 April 2019 tersebut ;
- Menghukum Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin**, tanggal **22 Juni 2020**, yang terdiri dari **SUTANTO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **KAREL TUPPU, S.H., M.H.** dan **RR. SURYOWATI, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **20 Juli 2020** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh **YUDO HARTOPO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri oleh Para Pemohon Banding, Para Termohon Banding dan Para Turut Termohon Banding.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

KAREL TUPPU, S.H., M.H.

SUTANTO, S.H., M.H.

RR. SURYOWATI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

YUDO HARTOPO, S.H.

Halaman 116 dari 117 halaman Putusan Nomor 245/PDT/2020

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)



PERINCIAN BIAYA :

1. Redaksi	Rp. 10.000,00
2. Meterai	Rp. 6.000,00
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Disclaimer