



**PUTUSAN**

NOMOR 406/PDT/2022/PT SBY

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

**PENGADILAN TINGGI SURABAYA**, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

**TEJA GUNAWAN**, laki laki, umur 66 tahun, lahir di Surabaya, tanggal 5 Maret 1955, Agama Budha, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl.Kertopaten no.62, Surabaya, selanjutnya sebagai: **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **Notaris / PPAT, RENY WIDJAJANTI SUBIANTORO,S.H.**, berkedudukan di Surabaya, Jalan Kertajaya Indah Timur XII nomor 8, Surabaya, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada para Advokat pada Kantor Hukum Daniel Djoko Tarliman & Patners yang beralamat di Jl. Basuki Rahmat No.81-A Surabaya, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2314/HK/V/2022, tanggal 10 Mei 2022 untuk selanjutnya sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **PT. BANK PAN INDONESIA,Tbk**, disebut juga **PT. BANK PANIN,Tbk**, berkedudukan di Jakarta, dengan Kantor Cabang Surabaya di Jalan Cokelat nomor 16, Surabaya, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada para Advokat pada Kantor Hukum

**Halaman 1 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daniel Djoko Tarliman & Patners yang beralamat di Jl. Basuki Rahmat No.81-A Surabaya, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2313/HK/V/2022, tanggal 10 Mei 2022 untuk selanjutnya untuk selanjutnya sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**

3. **Notaris FERRY GUNAWAN,S.H.**, berkedudukan di Surabaya, Jalan Petemon III nomor 50, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada para Advokat pada Kantor Hukum Daniel Djoko Tarliman & Patners yang beralamat di Jl. Basuki Rahmat No.81-A Surabaya, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2315/HK/V/2022, tanggal 10 Mei 2022 untuk selanjutnya untuk selanjutnya sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

4. **Departemen Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Pajak Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya**, berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5, Krembangan, Surabaya, untuk selanjutnya sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

5. **Kantor Pertanahan Kota Surabaya I**, berkedudukan di Komplek Citra Raya, jalan Taman Puspa Raya blok D nomor 10, Surabaya, untuk selanjutnya sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;**

6. **Kantor Pertanahan Kota Surabaya II**, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat nomor 57, Surabaya, untuk selanjutnya sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;**

*Halaman 2 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.*



**PENGADILAN TINGGI tersebut ;**

Telah membaca\_:

1. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19 Juli 2022 No.406/PDT/2022/PT-SBY tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19 Juli 2022 No.406/PDT/2022/PT-SBY untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 868/Pdt.G/2021/PN-Sby tanggal 29 Maret 2022;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby, beserta surat - surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya secara e court pada tanggal 9 September 2021 dalam Register Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**PERNYATAAN PEMBUKA**

(Opening Statement)

Majelis Hakim yang terhormat,

Ilustrasi ini kami buat sebagai gambaran awal untuk menunjukkan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad) dari Tergugat I dan Tergugat II yang dengan secara sengaja mengabaikan kewajibannya sebagai Notaris/PPAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam menjalankan kewajibannya dan sebagai pihak Bank yang merekomendasikan Tergugat I kepada Penggugat;

Bahwa kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat I adalah melakukan checking sertipikat milik Penggugat sebelum melakukan pembuatan Akta Perjanjian Kredit nomor 17, tertanggal 15 Nopember 2016, antara Penggugat dengan Tergugat II selaku Bank pemberi kredit, yang dibuat oleh Tergugat I (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit", yang dimana kewajiban yang tidak dijalankan tersebut menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat telah melakukan kewajibannya dalam hal membayarkan sejumlah dana kepada Tergugat I untuk biaya-biaya yang Tergugat I tagihkan kepada Penggugat dengan alasan telah melakukan checking Sertipikat, pada saat sebelum melakukan pembuatan Perjanjian Kredit dan menyatakan bahwa clear / tidak terdapat masalah apapun;

Bahwa Perjanjian Kredit yang dilakukan pada tanggal 15 Nopember 2016, dan telah Penggugat bayarkan biaya-biayanya pada tanggal 2 Desember 2016 tersebut justru tidak dilakukan checking Sertipikat, yang dimana checking Sertipikat justru dilakukan pada tanggal 7 Juni 2017 oleh Turut Tergugat I (yang dimana Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui siapa Turut Tergugat I tersebut) yang mengakibatkan adanya pemblokiran dari pihak ketiga pada rentang waktu antara 21 November 2016 - 7 Juni 2017 tersebut;

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut mengakibatkan kerugian yang besar kepada Penggugat dimana pada saat Penggugat hendak menjual aset yang terdapat dalam Perjanjian Kredit, tidak dapat dilakukan karena calon pembeli mengetahui adanya pemblokiran sertipikat terkait dari Penggugat, dikarenakan Penggugat diberitahu oleh Direktur Tergugat II pada waktu itu bahwa proses tersebut tidak dapat dilakukan karena terdapat Blokir Sertipikat milik

**Halaman 4 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, padahal hal tersebut Peggugat lakukan untuk sesegera mungkin melunasi / melakukan take over kepada pihak lain agar tidak terdapat pelelangan atas objek terkait;

Akan tetapi, hal tersebut sudah sangat telat untuk diantisipasi oleh Peggugat dikarenakan Peggugat tidak dapat menerima fasilitas kredit dari Bank/pihak manapun dengan alasan "status collect" di Bank Indonesia telah sangat jelek, dan berakibat adanya proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, melalui Turut Tergugat II;

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa jelas Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige Daad) dengan tidak melakukan kewajibannya sebagai Notaris/PPAT yang mengakibatkan kerugian bagi Peggugat;

Oleh karena itu, kemudian Peggugat mengajukan gugatan a quo untuk menuntut ganti rugi atas perbuatan Tergugat I tersebut;

Demikian Pernyataan Pembuka (Opening Statement) ini kami ajukan sebagai ilustrasi awal duduk persoalan perkara perdata ini, kami harap Majelis Hakim yang terhormat memperoleh gambaran umum untuk memeriksa dan memutus perkara perdata ini.Selanjutnya, kami akan menguraikan secara rinci dasar-dasar dan alasan-alasan hukum kami dalam mengajukan Gugatan a quo, sebagai berikut di bawah ini.

I. Pengadilan Negeri Surabaya berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata a quo.

Bahwa Peggugat mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Surabaya, karena Pengadilan Negeri Surabaya adalah Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") , sebagai berikut:

**Halaman 5 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Gugatan Perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam, atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya."

Sehingga, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, haruslah diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Pengadilan yang berwenang atas itu, dan dengan demikian, sudah selayaknya jika Pengadilan Negeri Surabaya menerima gugatan Penggugat;

II. Tindakan Tergugat yang tidak melakukan kewajibannya sebagai notaris/pejabat pembuat akta tanah (ppat) dan menimbulkan kerugian bagi penggugat adalah termasuk dalam perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat II mengadakan Perjanjian Kredit pembiayaan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit nomor nomor 17, tertanggal 15 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT yang direkomendasikan oleh Tergugat II (atau dapat disebut sebagai Notaris/PPAT rekanan bank);

2. Bahwa pada saat sebelum dilakukannya pembuatan Akta Perjanjian Kredit sudah sepatutnya dan sewajarnya harus dilakukan checking Sertipikat, namun Tergugat I dalam Gugatan a quo secara terang benderang tidak melakukan hal tersebut, dapat dibuktikan dengan adanya Bukti Checking Sertipikat justru dilakukan oleh Turut Tergugat I yang notabene Penggugat tidak kenal, yang Penggugat yakini adalah benar telah menandatangani Surat Kuasa untuk melakukan pengurusan kepada Tergugat I saja, terhadap:

**Halaman 6 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah dan bangunan SHGB No.4431/Kelurahan Sambikerep, dengan luas 252 m2, yang terletak di Jalan Taman Internasional 2 H5 nomor 2, perumahan Citra Raya, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, kota Surabaya, tercatat atas nama Noeniek Swandajani; dan Sebidang tanah dan bangunan SHGB No.79/Kelurahan Simolawang, dengan luas 47 m2, yang terletak di Jalan Kertopaten 60, kelurahan Simolawang, kecamatan Simokerto, Kota Surabaya, tercatat atas nama Teja Gunawan;

3. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya untuk membayarkan biaya-biaya yang Tergugat I tagihkan (melalui pendebitan rekening Bank Panin) yaitu sebesar Rp.37.050.000,- (Tiga puluh tujuh juta lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 2 Desember 2016 dimana TERGUGAT I mengatakan bahwa telah melakukan checking Sertipikat sebelum akad Perjanjian Kredit dilakukan;
4. Bahwa hal yang diuraikan dalam poin 3 diatas adalah merupakan suatu perjanjian yang sah dan mengikat bagi para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai syarat sahnya perjanjian dan merupakan Undang-Undang bagi para Pihak (Asas Pacta Sunt Servanda) (vide Pasal 1338 KUH Perdata), in casu Penggugat dan Tergugat I;

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan:

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal."

**Halaman 7 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I juga dituangkan dalam pembuatan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan Peringkat I tertanggal 15 Nopember 2016 (sama dengan tanggal Akta Perjanjian Kredit) antara Penggugat dengan Tergugat I saja (untuk selanjutnya disebut "Surat Kuasa" sehingga hal tersebut telah memenuhi keempat syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata di atas dengan uraian-uraian sebagai berikut:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Para Pihak, in casu Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk membuat dan mengikatkan dirinya dalam suatu perikatan yaitu Pemberian Kuasa untuk membebankan hak tanggungan, yang termasuk pula untuk melakukan checking sertipikat objek jaminan pada Akta Perjanjian Kredit Terkait dengan kesepakatan, Prof.Subekti,S.H., dalam buku Hukum Perjanjian, Penerbit PT.Intermasa,1990, Halaman 17 menyatakan sebagai berikut:

"Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju, atau seiya-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain."

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan menandatangani Surat Kuasa antara Penggugat sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat I sebagai Penerima Kuasa, jelas bahwasannya Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk mengikatkan dirinya pada syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Surat Kuasa. Oleh karena itu, hal-hal pokok dalam pemberian dan penerimaan Surat Kuasa telah

**Halaman 8 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat pertama sahnya perjanjian, yaitu "Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya."

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Adapun yang dimaksud dengan kecakapan untuk membuat suatu perikatan telah diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata Jo.1330 KUH Perdata, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1329 KUH Perdata:

"Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap."

Pasal 1330 KUH Perdata:

"Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu."

Dalam Perikatan in casu, telah jelas - jelas terpenuhinya Unsur Pasal 1329 Jo. Pasal 1330 KUH Perdata, dimana Tergugat I adalah seorang Pejabat yang menurut undang-undang berlaku ia bertindak sebagai Notaris/PPAT dan Penggugat a quo yang juga telah cakap.

Berdasarkan penjelasan diatas dengan demikian, Penggugat asumsikan telah memenuhi syarat kedua untuk sahnya suatu perikatan yaitu "Kecakapan Para Pihak";

c. Suatu hal tertentu

Bahwa syarat ketiga untuk sahnya perjanjian adalah "suatu hal tertentu", dimana "suatu hal tertentu" menurut Prof.Subekti,S.H.,

**Halaman 9 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



dalam buku Hukum Perjanjian, penerbit PT.Intermasa, 2004, halaman 19, adalah sebagai berikut:

"Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, artinya apa yang diperjanjian hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya."

Dalam hal ini, "Suatu hal tertentu" adalah terkait tentang suatu pemberian kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I dalam hal pengurusan membebaskan hak tanggungan beserta checking sertipikat untuk itu, sedangkan Penggugat berkewajiban untuk membayar sejumlah biaya yang telah Penggugat bayarkan kurang lebih 2 (dua) minggu setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kredit, tepatnya pada tanggal 2 Desember 2016;

Berdasarkan penjelasan diatas dengan demikian, Penggugat asumsikan telah memenuhi syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu "Suatu hal tertentu."

d. Suatu sebab yang halal

Bahwa syarat keempat untuk sahnya perjanjian adalah "Suatu sebab yang halal" dimana yang dimaksud dengan "suatu sebab yang halal" menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam buku yang berjudul Perikatan yang lahir dari Perjanjian, penerbit PT.Raja Grafindo Persada, 2003, halaman 162, adalah sebagai berikut:

"Dengan membatasi sendiri, rumusan mengenai sebab yang halal menjadi hanya sebab yang tidak terlarang, Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: 'Suatu sebab adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."

Dalam hal ini, tidak adanya satupun suatu sebab yang terlarang, karena Pemberian Kuasa dan Penerimaan Kuasa, Penggugat dan Tergugat I lakukan untuk kepentingan secara administrasi terkait pembuatan Akta Hak Tanggungan setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kredit.

Berdasarkan penjelasan di atas dengan demikian, Penggugat asumsikan telah memenuhi syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu "Suatu sebab yang halal."

6. Bahwa sangatlah keterlaluannya dimana setelah menerima pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I justru tidak melaksanakan kewajibannya.

Perlu Penggugat ulang kembali runtutan waktu yang menunjukkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

A. Pembuatan Akta Perjanjian Kredit

Pada tanggal : 15 Nopember 2016

B. Pembayaran dilakukan oleh Penggugat

Pada tanggal : 2 Desember 2016

C. Checking sertipikat justru dilakukan oleh turut Tergugat I

Pada tanggal : 7 Juni 2017.

Perlu Penggugat garis bawahi, bahwa perbuatan Tergugat I tersebut mengakibatkan kerugian yang besar kepada Penggugat dimana pada saat Penggugat hendak menjual aset yang terdapat dalam Perjanjian Kredit, Tidak Dapat dilakukan karena calon pembeli mengetahui adanya pemblokiran sertipikat terkait. Padahal hal tersebut Penggugat lakukan

**Halaman 11 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk sesegera mungkin melunasi / melakukan take over kepada pihak lain agar tidak terdapat pelelangan atas objek terkait.

Perbuatan Tergugat I juga dapat dibuktikan dengan baru adanya checking Sertipikat dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I pada poin C diatas, yang dimana hal tersebut melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf b UU Hak Tanggungan, yang menyatakan:

"(1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut

- tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- tidak memuat kuasa substitusi;
- mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. "

7. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1365 KUH Perdata Jo. Arrest Hoge Radd 31 Januari 1999 dalam perkara Cohen vs Lidenbaum serta berdasarkan doktrin hukum yang dikemukakan oleh R.Setiawan,S.H dalam bukunya yang berjudul, "Pokok-Pokok Hukum Perikatan", cetakan kelima, penerbit Binacipta Bandung, tahun 1994, Halaman 75, adalah:

- Adanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
- Ada kesalahan dari Tergugat;
- Ada kerugian yang diderita Penggugat; dan
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian."

**Halaman 12 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



8. Bahwa perbuatan Tergugat jelas telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) (Pasal 1365 KUH Perdata) kepada Penggugat adalah sebagai berikut:

a. Adanya perbuatan melawan Hukum

Dalam perkara a quo, Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) dengan cara:

i. Sengaja tidak segera melakukan checking Sertipikat sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit dan menurut Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan segera dalam 1(bulan) setelah penandatanganan Surat Kuasa Memberi Hak Tanggungan WAJIB diikuti dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan padahal hal itu harus dilakukan oleh seorang Notaris/PPAT sebagai pejabat yang diamanatkan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.

ii. Penggugat tidak pernah merasa memberikan Kuasa Substitusi kepada Turut Tergugat I tentang Pemberian Hak Tanggungan, akan tetapi Turut Tergugat I menyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa mendapat Kuasa dari Tergugat I, hal tersebut telah nyata-nyata melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf b UU Hak Tanggungan, yang menyatakan:

"(1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;

**Halaman 13 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. "

iii. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan seharusnya dapat dinyatakan Batal Demi Hukum, karena berdasarkan Pasal 15 ayat

(6) UU Hak tanggungan menyatakan:

"Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. "

Dalam perkara a quo, bagaimana mungkin Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan ??? Karena seharusnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan a quo telah batal demi hukum karena telah melewati waktu selama 1(satu) bulan. (vide Pasal 15 ayat (3) dan ayat (6) UU Hak Tanggungan).

b. Unsur adanya kesalahan

Bahwa yang dimaksud dengan kesalahan (schuld) adalah kesalahan dalam arti kesengajaan Tergugat I secara sengaja terlihat jelas dan Terang benderang, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan cara meminta dan menerima pembayaran dari penggugat sebelum melakukan checking sertipikat namun tidak melaksanakan kewajibannya yang seharusnya tergugat melakukan checking sebelum adanya akad perjanjian kredit.

c. Unsur kerugian yang ditimbulkan

Sangat jelas bahwa Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil.

**Halaman 14 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



1. Kerugian Materiil

i) Penggugat mengalami kerugian materiil karena akan kehilangan aset milik Penggugat yaitu senilai apa yang ada pada Perjanjian Kredit sebesar Rp.5.700.000.000,- (Lima miliar tujuh ratus juta rupiah)

ii) Penggugat tidak dapat melakukan transaksi fasilitas kredit di Bank mana pun selama kurang lebih 4 (tahun), maka perhitungan paling rendah pada seorang pebisnis seperti Penggugat adalah 10% (Sepuluh persen) keuntungan bersih per tahun diambil dari nilai pinjaman sebesar Rp.5.700.000.000,- (Lima miliar tujuh ratus juta rupiah). Dengan total keseluruhan:  $4 \times 570.000.000 = \text{Rp. } 2.280.000.000,-$  (Dua miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

2. Kerugian Imateriil.

Penggugat mengalami kerugian imateriil karena habisnya waktu, tenaga, dan pikiran selama 4 (empat) tahun akibat tindakan-tindakan Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat yang semula seorang pebisnis dengan Nama Baik di Bank serta di kalangan umum tidak dapat bekerja karena sangat stress dan tertekan akibat masalah ini, yang apabila diperhitungkan sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah.)

d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian.

Dalam gugatan a quo, terlihat jelas kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat bermula dan diakibatkan oleh :

A) Tindakan Tergugat I sebagai Subjek Hukum yang melakukan dan Tergugat II sebagai yang menyuruh dan memaksa Penggugat untuk bersedia menggunakan Jasa dari Tergugat I.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B) Kerugian adanya proses lelang yang akan dilakukan oleh Turut Tergugat II yang diajukan oleh Tergugat II;

Maka dengan ini pula Penggugat mohon agar pelaksanaan lelang eksekusi dapat ditunda terlebih dahulu sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka jelas terlihat bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

9. Bahwa, berdasarkan Pasal 227 HIR, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat juga mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dapat diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag), dan mendaftarkan Penyitaan Jaminan tersebut dalam Buku Register Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, yaitu:

Tanah Dan Bangunan yang terletak pada alamat Jalan Kertajaya Indah Timur XII nomor 8, Surabaya, atau setempat dikenal dengan Kantor Notaris/ PPAT Reny Widjajanti Subiantoro, S.H.

10. Bahwa untuk mendesak pengembalian seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat dalam Putusan Perkara ini, maka sangat patut dan beralasan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000 tiap harinya apabila Tergugat I lalai melaksanakan Putusan Perkara a quo;

11. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat a quo telah didasarkan pada bukti-bukti nyata dan otentik sifatnya, maka berdasarkan Pasal 191 Rbg / Pasal 180 HIR, mohon kiranya Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan

**Halaman 16 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



secara serta merta (Uij Voorbaar Bijs Voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan (Verzet), Banding, maupun Kasasi.

12. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat maka Penggugat telah menderita kerugian yang sangat besar baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut (Vide Pasal 1246 KUH Perdata):

#### 1. Kerugian Materiil

i) Penggugat mengalami kerugian materiil karena akan kehilangan aset milik Penggugat yaitu senilai apa yang ada pada Perjanjian Kredit sebesar Rp.5.700.000.000,- (Lima miliar tujuh ratus juta rupiah)

ii) Penggugat tidak dapat melakukan transaksi fasilitas kredit di Bank mana pun selama kurang lebih 4 (tahun), maka perhitungan paling rendah pada seorang pebisnis seperti Penggugat adalah 10% (Sepuluh persen) keuntungan bersih per tahun diambil dari nilai pinjaman sebesar Rp.5.700.000.000,- (Lima miliar tujuh ratus juta rupiah). Dengan total keseluruhan:  $4 \times 570.000.000 = \text{Rp. } 2.280.000.000,-$  (Dua miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah);

#### 2. Kerugian Imateriil

Penggugat mengalami kerugian imateriil karena habisnya waktu, tenaga, dan pikiran selama 4 (empat) tahun akibat tindakan-tindakan Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat yang semula seorang pebisnis dengan nama baik di Bank serta di kalangan umum tidak dapat bekerja karena sangat stress dan tertekan akibat masalah ini, yang apabila diperhitungkan sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

13. Bahwa oleh karena Tergugat merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar apabila kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Halaman 17 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memanggil para pihak untuk diperiksa dan diadili terkait gugatan a quo, dan selanjutnya agar Majelis Hakim yang terhormat dan ditunjuk untuk memeriksa perkara ini dapat memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat II ikut serta melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Batal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 15 Nopember 2016, berikut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Turut Tergugat I yang mengikutinya tertanggal 7 Juni 2017;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sebesar Rp.9.980.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- i) Penggugat mengalami kerugian materiil karena akan kehilangan aset milik Penggugat yaitu senilai apa yang ada pada Perjanjian Kredit sebesar Rp.5.700.000.000,- (Lima miliar tujuh ratus juta rupiah);
- ii) Penggugat tidak dapat melakukan transaksi fasilitas kredit di Bank mana pun selama kurang lebih 4 (tahun), maka perhitungan paling rendah pada seorang pebisnis seperti Penggugat adalah 10% (Sepuluh persen) keuntungan bersih per tahun diambil dari nilai pinjaman sebesar Rp.5.700.000.000,- (Lima miliar tujuh ratus juta rupiah).

**Halaman 18 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan total keseluruhan:  $4 \times 570.000.000 = \text{Rp. } 2.280.000.000,-$  (Dua miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

Kerugian Imateriil.

Penggugat mengalami kerugian imateriil karena habisnya waktu, tenaga, dan pikiran selama 4 (empat) tahun akibat tindakan-tindakan Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat yang semula seorang pebisnis dengan

Nama Baik di Bank serta di kalangan umum tidak dapat bekerja karena sangat stres dan tertekan akibat masalah ini, yang apabila diperhitungkan sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menunda proses lelang terhadap objek jaminan a quo dibawah ini:

- Sebidang tanah dan bangunan SHGB No.4431/Kelurahan Sambikerep, dengan luas 252 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Taman Internasional 2 H5 nomor 2, perumahan Citra Raya, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, kota Surabaya, tercatat atas nama Noeniek Swandajani;
- Sebidang tanah dan bangunan SHGB No.79/Kelurahan Simolawang, dengan luas 47 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Kertopaten 60, kelurahan Simolawang, kecamatan Simokerto, Kota Surabaya, tercatat atas nama Teja Gunawan;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam gugatan a quo, yaitu:

Tanah Dan Bangunan yang terletak pada alamat Jalan Kertajaya Indah Timur XII nomor 8, Surabaya, atau setempat dikenal dengan Kantor Notaris/PPAT Reny Widjajanti Subiantoro, S.H.;

8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, atau verzet (iut voerbaar bij voorraad);

**Halaman 19 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:

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

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2022 Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

## MENGADILI:

I. Dalam Kompensi

A. Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV;

B. Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan:

- a. Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 15 Nopember 2016 berikut dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 117/2016, tanggal 15 Nopember 2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 132/2016, tanggal 14 Desember 2016, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 07014/2016, tanggal 13 Januari 2017;

**Halaman 20 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 15 Nopember 2016, berikut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 19, tanggal 13 Mei 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 25/2017, tanggal 7 Juni 2017, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 2915/2017, tanggal 15 Juni 2017;

adalah sah dan mengikat;

3. Menyatakan upaya lelang Penggugat Rekonpensi yang telah diajukan dan dilaksanakan oleh Penggugat Rekonpensi, dapat dilanjutkan;
4. Memerintahkan kepada Para Turut Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

### III. Dalam Kompensi dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.1.905.000,00 (satu juta Sembilan ratus lima ribu rupiah)

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibaca berturut-turut:

1. Akta pernyataan permohonan banding Nomor 90/Akta.Pdt.Banding/2022/PN.Sby Jo. 868/Pdt.G/2021/PN Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan bahwa pada tanggal 11 April 2022 Penggugat mengajukan banding ;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 18 April 2022 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya kepada Terbanding I;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 18 April 2022 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya kepada Terbanding II;

**Halaman 21 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 18 April 2022 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Terbanding I;
5. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 18 April 2022 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Terbanding II;
6. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 19 April 2022 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Terbanding III;
7. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 18 April 2022 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Terbanding IV;
8. Tanda Terima Memori banding tertanggal 25 April 2022 yang diajukan Pemanding ;
9. Relas Penyerahan Memori Banding masing-masing kepada Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV ;
10. Tanda Terima Kontra Memori Banding dari Terbanding I pada tanggal 10 Mei 2022 ;
11. Relas Pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding No.868/Pdt.G/2021/PN.Sby dari Terbanding I kepada Pemanding, Terbanding II, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV;
12. Tanda Terima Kontra Memori Banding dari Terbanding II pada tanggal 10 Mei 2022 ;
13. Relas Pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding No.868/Pdt.G/2021/PN.Sby dari Terbanding II kepada Pemanding,

**Halaman 22 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV;

14. Tanda Terima Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding I pada tanggal 10 Mei 2022 ;

15. Relas Pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding No.868/Pdt.G/2021/PN.Sby dari Turut Terbanding I kepada Pemanding, Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV;

16. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen diberitahukan kepada Pemanding, Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV, agar datang mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya terhitung sejak diberitahukan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2022 Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum tanpa dihadiri para pihak dan disampaikan kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email masing-masing para pihak dan Penggugat yang menyatakan banding ke Panitera Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 11 April 2022 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Para Terbanding, maka pernyataan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan telah dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 tahun 1947, sehingga memenuhi syarat formal dan karenanya dapat diterima;

**Halaman 23 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding, yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa sebelumnya seluruh berkas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan seluruhnya terulang kembali segala hal di bawah ini:

## I. Dalam Kompensi:

### A. Dalam eksepsi:

---

### B. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri No. 868/Pdt.G/2021/PN Sby yang pada intinya menolak Gugatan PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING adalah tidak tepat dan tidak cermat.

2. Bahwa telah PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING jelaskan pada Gugatan romawi II angka 2, yaitu:

*“Bahwa pada saat sebelum dilakukannya pembuatan Akta Perjanjian Kredit SUDAH SEPATUTNYA DAN SEWAJARNYA harus dilakukan checking Sertipikat, namun TERGUGAT I dalam Gugatan a quo secara terang benderang tidak melakukan hal tersebut, dapat dibuktikan dengan adanya Bukti Checking Sertipikat JUSTRU dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I yang notabene PENGGUGAT tidak kenal, yang PENGGUGAT yakini adalah benar telah menandatangani Surat Kuasa untuk melakukan pengurusan kepada TERGUGAT I saja, terhadap :*

*Halaman 24 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.*



*-Sebidang tanah dan bangunan SHGB No.4431/Kelurahan Sambikerep, dengan luas 252 m2, yang terletak di Jalan Taman Internasional 2 H5 nomor 2, perumahan Citra Raya, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, kota Surabaya, tercatat atas nama NOENIEK SWANDAJANI; dan*

*-Sebidang tanah dan bangunan SHGB No.79/Kelurahan Simolawang, dengan luas 47 m2, yang terletak di Jalan Kertopaten 60, kelurahan Simolawang, kecamatan Simokerto, Kota Surabaya, tercatat atas nama TEJA GUNAWAN."*

Hal di atas adalah telah tepat dan beralasan bagi PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING maupun masyarakat luas terkait penggunaan Jasa baik itu Notaris /atau PPAT, sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Tinggi Surabaya mengabulkan Banding PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING.

3. Bahwa telah dipertimbangkan oleh Judex Factie pada Putusan a quo halaman 92 alinea ke-2 , sebagai berikut:

*".....Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 15 Nopember 2016 maupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut diatas, adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak untuk melaksanakannya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Selain itu akta-akta tersebut merupakan akta otentik sehingga berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata."*

*Halaman 25 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.*



Sehingga yang berkaitan dengan Akta Otentik sebagaimana diketahui umum adalah Pejabat Umum dalam hal ini Notaris.

4. Bahwa TERGUGAT I / TERBANDING I adalah sebagai Notaris dalam jabatannya antara transaksi / pembuatan Akta otentik dalam hal ini yaitu AKTA PERJANJIAN KREDIT Nomor 17 tanggal 15 Nopember 2016 yang dibuat dihadapannya.

5. Bahwa sebelum melakukan pembuatan Akta Otentik apapun, sudah seharusnya Notaris/PPAT melakukan kewajibannya berdasarkan aturan di bawah ini:

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 2006 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH – Pasal 54 ayat (1) :

*“Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.”*

6. Bahwa aturan hukum tersebut pada poin 5, tidak pernah dipertimbangkan oleh Judex Factie, yang dimana justru hal tersebut menimbulkan putusan yang menyesatkan dan merugikan PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING.

**Halaman 26 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



7. Bahwa TERBANDING I melakukan “checking sertipikat” milik penggugat adalah pada jauh hari setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 15 Nopember 2016 yaitu pada tanggal **7 Juni 2017**.

Checking Sertipikat tersebut itu pun dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING I yang dalam hal ini adalah sebagai Notaris/PPAT rekanan dari TERBANDING I dimana PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING sama sekali tidak pernah bertemu oleh TURUT TERBANDING I, namun hanya “disodorkan” Akta Kosongan untuk ditandatangani.

8. Bahwa APABILA pada waktu sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 15 Nopember 2016, TERBANDING I melakukan checking sertipikat dan menemukan adanya blokir dari Pihak ketiga (pada perkara lain) **sudah dapat dipastikan** Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 15 Nopember 2016 TIDAK AKAN TERJADI dan TIDAK MENIMBULKAN KERUGIAN BAIK ITU KEPADA PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING MAUPUN PIHAK LAINNYA.

9. Bahwa PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING setuju dengan pertimbangan Judex Factie pada Putusan a quo alinea ke 7 halaman 97 dan 98, yang pada intinya menyatakan :

**“.....artinya pokok perkaranya belum diputus, sehingga bukti tersebut tidak ada kaitannya dengan**

**Halaman 27 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



materi perkara ini, maka bukti tersebut harus dikesampingkan.”

II. Dalam Rekopensi:

Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING ini merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dan ditolak kecuali diakui dengan tegas dalam dalil di bawah ini:

1. Bahwa dalam pertimbangan Judex Factie hanya membahas tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana hal tersebut adalah kurang cermat dan teliti.
2. Bahwa sebagaimana PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING jelaskan dalam dalil-dalil keberatan dalam kompensi di atas yang berkaitan dengan keberatan dalam rekopensi ini, yang pada intinya **apabila** Judex Factie mempertimbangkan tentang keabsahan Perjanjian Kredit dan Kewajiban Notaris/PPAT dalam hal melakukan checking sertipikat SEBELUM penandatanganan, **MAKA tentu hal-hal yang dipertimbangkan dan dikabulkan oleh Judex Factie menjadi tidak ada.**
3. Bahwa terkait amar Putusan a quo dalam Rekopensi yang menyatakan :

*“Menyatakan upaya lelang Penggugat Rekopensi yang telah diajukan dan dilaksanakan oleh Penggugat Rekopensi, dapat dilanjutkan”*

Adalah tidak berdasar dan tidak tepat, karena sebagaimana dikaitkan dengan Putusan a quo alinea ke 7 halaman 97 dan 98, yang pada intinya menyatakan :

**Halaman 28 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



“.....artinya pokok perkaranya belum diputus, sehingga bukti tersebut tidak ada kaitannya dengan materi perkara ini, maka bukti tersebut harus dikesampingkan.”

Sehingga apa yang dimaksudkan dalam amar Putusan a quo tersebut di atas, seharusnya dapat dibatalkan atau dicabut seluruhnya oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, karena Objek Gugatan / Objek Lelang tersebut masih dalam sengketa.

Maka berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING dengan hormat memohon kiranya Pengadilan Tinggi Surabaya berkenan kiranya untuk memutus:

**PRIMAIR:**

- Menerima dan mengabulkan memori banding PEMBANDING untuk seluruhnya;-
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor: 868/PDT.G/2021/PN Sby untuk seluruhnya;
- Menyatakan TERGUGAT II/ TERBANDING I melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum TERGUGAT II/ TERBANDING I untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT/ sekarang PEMBANDING sebagaimana dalam Gugatan a quo sebesar Rp.9.980.000.000,- (Sembilan miliar Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil:**

- i) PENGGUGAT mengalami kerugian materiil karena akan kehilangan ASET milik PENGGUGAT yaitu senilai apa yang

Halaman 29 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.



ada pada Perjanjian Kredit sebesar Rp.5.700.000.000,- (lima miliar tujuh ratus juta rupiah)

- ii) PENGUGAT tidak dapat melakukan transaksi fasilitas kredit di Bank mana pun selama kurang lebih 4 (tahun), maka perhitungan paling rendah pada seorang pebisnis seperti PENGUGAT adalah 10% (Sepuluh persen) keuntungan bersih per tahun diambil dari nilai pinjaman sebesar Rp.5.700.000.000,- (Lima miliar tujuh ratus juta rupiah).  
Dengan total keseluruhan:  $4 \times 570.000.000 = \text{Rp. } 2.280.000.000,-$  (Dua miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

**Kerugian Imateriil.**

PENGUGAT mengalami kerugian imateriil karena habisnya waktu, tenaga, dan pikiran selama 4 (empat) tahun akibat tindakan-tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehingga PENGUGAT yang semula seorang pebisnis dengan Nama Baik di Bank serta di kalangan umum tidak dapat bekerja karena sangat stres dan tertekan akibat masalah ini, yang apabila Diperhitungan sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah)

-Menghukum TERGUGAT II/ TERBANDING I untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain, maka:

**SUBSIDAIR:**

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya

**(ex aequo et bono)**

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara tersebut beserta salinan/

**Halaman 30 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2022 Nomor :868/Pdt.G/2021/PN.Sby dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding Pembanding semula Penggugat tanggal 25 April 2022 dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding I yang kesemuanya pada pokoknya agar berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari pembanding dahulu Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 868/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 29 Maret 2022 ;
3. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2022 No.868/Pdt.G/2021/PN.Sby. yang dimohonkan banding oleh Penggugat dapat **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori bandingnya, oleh karena dalil-dalil memori banding pada pokoknya sama dengan dalil gugatan dan hal demikian telah dipertimbangkan oleh

**Halaman 31 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan sebaliknya sependapat dengan para Terbanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat, berada dipihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara di tingkat pemeriksaan banding peradilan ini ;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2022 Nomor 868/Pdt.G/2021/PN.Sby yang dimohonkan banding tersebut
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini untuk tingkat banding ditaksir sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin tanggal 22 Agustus 2022** oleh kami **H. Budi Susilo, S.H.M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya, selaku Hakim Ketua Majelis, **Ganjar Susilo, S.H MH.** dan **Houtman Lumban Tobing, S.H.** Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam

**Halaman 32 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Roihah, S.H**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua Sidang,**

**1. Ganjar Susilo, S.H.M.H.**

**H.Budi Susilo, S.H.M.H.**

**2. Houtman Lumban Tobing, S.H.,**

**Panitera Pengganti,**

**Roihah, SH.**

Perincian biaya banding :

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. Redaksi     | Rp. 10.000,-   |
| 2. Meterai     | Rp. 10.000,-   |
| 3. Pemberkasan | Rp 130.000,- + |

J u m l a h Rp. 150.000,-(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

**Halaman 33 dari 33 halaman Putusan Nomor 406/PDT/2022/PT.SBY.**