



**PUTUSAN**

**NOMOR 442/PDT/2020/PT SBY**

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

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT Pakuwon Jati, Tbk,**

Beralamat/berkantor di Jalan Kejawan Putih Mutiara Nomor 17, Pakuwon Town Square – Pakuwon Kota Surabaya, dalam tingkat banding telah memberikan kuasa kepada :

- 1 Dr. Sudiman Sidabukke, S.H., C.N. M.Hum;
- 2 Asih Marbawani, s.H., M.Hum;
- 3 Bonar Parulian Sidabukke, S.H., G.Dip., LL.M, CLA;
- 4 Robi Putri Jayanti, S.H., M.H.;
- 5 Elliya Fita Shofiyana, S.H.;

Para Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor hukum di Sidabukke Clan & Associates beralamat di Jalan Raya Darmo Nomor 135 B Surabaya, baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri dengan diberikan hak retensi dan hak substitusi berdasarkan surat kuasa tanggal 26 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

**M E L A W A N**

**Ari Handoyo,**

Tempat/tanggal lahir Samarinda, 05 Oktober 1970, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Budha, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Wonorejo Permai Utara IV/25 RT.001 RW.009, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;



Dan

**PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya,**

beralamat / Berkantor di Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jalan

Pemuda Nomor 60-70 Surabaya, selanjutnya disebut **TURUT**

**TERBANDING** semula Tergugat I;

PENGADILAN TINGGI Tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Juli 2020 Nomor 442/PEN.PDT/2020/PT SBY tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 13 Mei 2020 serta semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat gugatan tertanggal 28 Nopember 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Desember 2019, dibawah Register Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN.Sby, yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut :

**POSITA GUGATAN :**

**DUDUK PERSOALAN :**

( Middelen Van Den Eis - Fundamentum Petendi - Posita )

01. Bahwa :

Penggugat adalah selaku debitur dari PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya . Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1) berkaitan dengan perjanjian kredit berdasarkan jaminan kebendaan (zakelijke recht) antara lain

Tanah dengan PPJB Nomor : 409/PJ-PC/10/2014 a.n. Ari Handoyo, Terletak di



Bahama Palm Beach F2-F7 Pakuwon City Surabaya

02. Bahwa :

Selanjutnya tanpa adanya alasan yang jelas dan dapat dibenarkan menurut hukum, PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya . Beralamat / Berkantor di: Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1) telah melakukan tindakan Pengalihan Pihutang (Subrogasi) kepada PT. Pakuwon Jati , Tbk , Beralamat / Berkantor di : Jl. Kejawan Putih Mutiara Nomor : 17 , Pakuwon Town Square - Pakuwon City - Kota Surabaya (Tergugat 2) berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH Nomor: 70 tanggal 27 September 2019 secara sepihak yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku .

03. Bahwa :

Sebelum dilakukan tindakan Pengalihan Pihutang (Subrogasi) sebagaimana tersebut dalam posita gugatan Penggugat pada angka Nomor : 02 diatas , Penggugat dengan itikad baik telah menyampaikan surat kepada: PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya. Beralamat / Berkantor di: Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1), tetapi sama sekali tidak mendapatkan tanggapan dari PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya . Beralamat / Berkantor di: Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor: 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat I)

Adapun surat dari Penggugat tersebut adalah tertulis dan berbunyi serta terurai dibawah ini

Nomor : 06/AD/SBY/XI/2018

Lampiran :

Perihal : 1) Pemberitahuan Bahwa Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 19 Nopember 2018 Subjek Hukum a.n. Ari Handoyo Selaku Debitur PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Surabaya Secara Resmi Adalah Klien Kantor



Advokat A. Drajat Siswa Utama, SH.MH & Partner Kota Surabaya

- 2) Permohonan Untuk Dapatnya Diberikan Salinan dan / atau Photo Copi "Perjanjian Kredit" Antara Subjek Hukum Ari Handoyo Selaku Debitur Dengan PT. Bank Maybank Indonesia , Tbk Kantor Cabang Surabaya Selaku Kreditur
- 3) Permohonan Untuk Dapatnya Diberikan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang Dalam Jangka Waktu Tertentu Terhadap Subjek Hukum atas nama Handoyo selaku Debitur PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Surabaya

Kepada Yth

Sdr. Pimpinan Cabang

PT.Bank Maybank Indonesia ,Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor: 60-70 Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya/kami:

ACHMAD DRAJAT, SH.MH.ADVOKAT

Advokat pada Kantor Advokat A.Drajat Siswa Utama , SH.MH & Partner Kota Surabaya, Anggota PERADI (Perhimpunan Advokat Indonesia) NIA: 02.12414, beralamat kantor/Branch Office : Dukuh Kupang XVIII/Nomor: 61, Dukuh Pakis, Kota Surabaya

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Nopember 2018 ( Vide : Terlampir Dalam Berkas Perkara ) dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :

ARI HANDOYO

Bermaksud menyampaikan pemberitahuan dan permohonan kepada Pimpinan Cabang PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Surabaya, antara lain :

- 1) .Pemberitahuan Bahwa Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 19 Nopember 2018 Subjek Hukum a.n Ari Handoyo Selaku Debitur PT.Bank



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

Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Surabaya Secara Resmi Adalah Klien Kantor Advokat A. Drajat Siswa Utama, SH.MH & Partner Kota Surabaya

- 2) Permohonan Untuk Dapatnya Diberikan Salinan dan / atau Photo Copi "Perjanjian Kredit" Antara Subjek Hukum a.n. Ari Handoyo Selaku Debitur Dengan PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Surabaya Selaku Kreditur,
- 3) Permohonan Untuk Dapatnya Diberikan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang Dalam Jangka Waktu Tertentu Terhadap Subjek Hukum a.n. Ari Handoyo Selaku Debitur PT. Bank Maybank Indonesia , Tbk Kantor Cabang Surabaya

Demikian pemberitahuan dan permohonan ini saya /kami sampaikan kepada Pimpinan Cabang Debitur PT. Bank Maybank Indonesia ,Tbk Kantor Cabang Surabaya

Terima Kasih

Surabaya, 19 Nopember 2018

Kuasa Hukum

Ari Handoyo

TTD

ACHMAD DRAJAT, SH.MH

Advokat NIA: 02.12414

Tembusan disampaikan kepada :

1. Bp.Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
2. 1) Direksi PT. Bank Maybank Indonesia , Tbk di Jakarta
- 2).Komisaris PT. Bank Maybank Indonesia ,Tbk di Jakarta
3. Klien (Ari Handoyo)
4. Arsip
- 04.Bahwa :



Tindakan PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya . Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1) yang telah melakukan Pengalihan Pihutang (Subrogasi) kepada PT.Pakuwon Jati , Tbk, Beralamat / Berkantor di : Jl.Kejawen Putih Mutiara Nomor : 17 , Pakuwon Town Square - Pakuwon City - Kota Surabaya (Tergugat 2) berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH Nomor : 70 tanggal 27 September 2019 secara sepihak tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan menurut peraturan perundang-undangan, pada dasarnya adalah sebagai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan secara bersama-sama oleh:

PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya . Beralamat / Berkantor di: Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1) dan PT.Pakuwon Jati, Tbk, Beralamat / Berkantor di : Jl.Kejawen Putih Mutiara Nomor : 17 , Pakuwon Town Square - Pakuwon City - Kota Surabaya (Tergugat 2), yang berakibat merugikan Penggugat.

05.Bahwa :

Selanjutnya jika dihitung secara rasional Penggugat telah menderita kerugian Materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat dijumlahkan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar Rp.6.000.000.000,- (Enam milyar rupiah).

Dan/atau Sejumlah kerugian Materiil dari Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil maupun tepat menurut Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

06.Bahwa :

Agar gugatan Penggugat berkaitan dengan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum disertai tuntutan ganti rugi ini tidak menjadi sia-sia (ILLUSOIR),maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita (beslag) terhadap : benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Para Tergugat, serta :

Tanah dengan PPJB Nomor : 409/PJ-PC/10/2014 a.n. Ari Handoyo , Terletak di  
Bahama Palm Beach F2-F7 Pakuwon City Surabaya

Dan selanjutnya dalam putusan pengadilan dalam perkara ini untuk dinyatakan  
sah dan berharga

07.Bahwa :

Berkaitan dengan gugatan Penggugat dalam perkara ini, mohon kiranya Ketua  
Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan  
terlebih dahulu, walaupun Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengajukan upaya hukum  
banding, kasasi maupun verzet sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180  
HIR.Stbl.1941 Nomor : 44

Selanjutnya berdasarkan alasan-alasan gugatan Penggugat sebagaimana  
tersebut dan terurai diatas , maka Penggugat mohon kepada yang terhormat  
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk dapat memanggil Tergugat 1 dan  
Tergugat 2 supaya hadir dalam Majelis Persidangan pada waktu yang  
ditentukan untuk itu serta memeriksa , mengadili dan memutuskan sebagai  
hukum :

PETITUM:

TUNTUTAN :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga (Van Waarde Verklaard) sita jaminan  
(Conservatoir Beslissing) yang diletakkan dalam perkara ini
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tepat dan beralasan serta  
dibenarkan menurut hukum
4. Menyatakan bahwa :Tindakan PT.Bank Maybank Indonesia , Tbk Kantor  
Cabang Kota Surabaya . Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza  
Ground Floor Jl.Pemuda Nomor: 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1)  
yang telah melakukan Pengalihan Pihutang (Subrogasi) kepada PT.Pakuwon  
Jati, Tbk , Beralamat / Berkantor di : Jl.Kejawen Putih Mutiara

Halaman 7 Putusan Nomor 442/PDT/2020/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)

Halaman 7



Nomor: 17 , Pakuwon Town Square - Pakuwon City - Kota Surabaya  
(Tergugat 2) berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH  
Nomor: 70 tanggal 27 September 2019 secara sepihak tanpa adanya alasan  
yang jelas dan dapat dibenarkan menurut hukum, pada dasarnya adalah  
sebagai perbuatan melanggar hukum

5. Menyatakan batal demi hukum Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja , SH  
Nomor : 70 tanggal 27 September 2019, karena tidak sesuai dengan  
ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng untuk  
membayar kerugian Materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut

Kerugian Materiil:

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak  
dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar  
Rp.6.000.000.000,- (Enam milyar rupiah )

Dan/atau Sejumlah kerugian Materiil dari Penggugat yang dianggap patut dan  
layak serta adil maupun tepat menurut Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

7. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar biaya yang timbul  
dalam perkara ini dan / atau biaya-biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka dalam  
peradilan yang baik , mohon keadilan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan  
jawaban tertanggal 12 Pebruari 2020, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil  
Penggugat dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitumnya  
dan menolak seluruh tuntutan nya kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui  
secara tegas oleh Tergugat I ;
2. Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara,  
terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis





Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut ;

**3. EKSEPSI TENTANG ITIKAD TIDAK BAIK PENGGUGAT DALAM MEDIASI.**

Prinsipal Penggugat tidak pernah hadir dalam acara Mediasi tanpa alasan yang sah secara 2 (dua) kali berturut-turut, oleh karena itu Gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Alasan Hukumnya :

**3.1. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi mengatur mengenai Kewajiban Menghadiri Mediasi yang menyebutkan :**

Pasal 6 ayat (1) :

"Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh Kuasa Hukum "

Pasal 6 ayat (3) :

"Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan yang sah "

Pasal 6 ayat (4) :

"Alasan sah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) antara lain :

- a. Kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter ;
- b. Dibawah pengampuan ;
- c. Mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri ;
- d. Menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan" ;

**3.2. Bahwa sebagaimana ketentuan mengenai Itikad Baik Menempuh Mediasi yang tercantum dalam pasal 7 ayat (1) dan (2) huruf a, c PERMA No. 1 Tahun 2016, menyebutkan :**

Ayat (1) :

"Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh Mediasi



dengan itikad baik”

Ayat (2) :

“Salah satu pihak atau para pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan :

- a. Tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan yang sah
- b. Ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah “

3.3. Bahwa dalam acara Mediasi I yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 15 Januari 2020 dan Mediasi II pada hari Rabu tanggal 22 Januari 2020, Prinsipal Penggugat tidak dapat hadir secara 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan yang sah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) PERMA No. 1 Tahun 2016 dan terbukti berdasarkan Pasal 7 ayat (2) PERMA No. 1 Tahun 2016, Penggugat tidak mempunyai itikad baik dalam menempuh Mediasi

3.4. Bahwa akibat hukum Penggugat tidak beritikad baik dalam menempuh mediasi adalah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan kewajiban membayar biaya mediasi, sesuai ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PERMA No 1 Tahun 2016, yang menyebutkan :

Ayat (1) :

“Apabila Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara ”

Ayat (2) :

“Penggugat yang dinyatakan tidak beritikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai pula kewajiban pembayaran biaya mediasi “ ;



3.5. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana yang disebutkan diatas maka terbukti Penggugat tidak beritikad baik dalam menempuh mediasi berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam PERMA No. 1 Tahun 2016, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan membebaskan pembayaran biaya perkara mediasi kepada Penggugat ;

4. Exceptie Plurium Litis Consortium

Bahwa gugatan Penggugat ternyata kurang pihak karena tidak menarik Nyonya Goey Andrea Ezra Liani selaku istri dari Penggugat yang ikut hadir dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat dan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku pejabat pembuat akta subrogasi yang dimohonkan batal oleh Penggugat Bahwa seharusnya Nyonya Goey Andrea Ezra Liani dan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo sehingga duduk permasalahan tentang subrogasi berkaitan dengan kredit/hutang Penggugat berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibangun oleh Tergugat II menjadi jelas dan terang benderang, oleh karena itu gugatan Perbuatan Melanggar Hukum yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Alasan hukumnya :

- 4.1. Bahwa antara Penggugat dan Nyonya Goey Andrea Ezra Liani adalah suami isteri yang terikat perkawinan yang sah dan Nyonya Goey Andrea Ezra Liani telah memberikan persetujuan atas pemberian fasilitas kredit Penggugat selaku Debitur oleh Tergugat I selaku Kreditur ;
- 4.2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 108 tanggal 28 Oktober 2014, Penggugat dan Nyonya Goey Andrea Ezra Liani secara bersama-sama menandatangani akta perjanjian kredit tersebut yang dibuat oleh Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH Notaris



di Surabaya ;

- 4.3. Bahwa Penggugat dan Nyonya Goey Andrea Ezra Liani secara bersama-sama telah pula menandatangani Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah dibawah legalisasi Nomor : 5916/LEG/2014 tanggal 28 Oktober 2014 oleh Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya ;
- 4.4. Bahwa Penggugat dapat menentukan siapa saja pihak yang dapat diikutsertakan dalam perkara a quo namun Penggugat tidak dapat begitu saja mengabaikan pihak-pihak yang seharusnya dijadikan pihak dalam perkara a quo. Lebih dari itu, pihak-pihak yang tidak dilibatkan dalam perkara a quo juga tidak dapat membela kepentingannya dimuka persidangan ;
- 4.5. Bahwa dengan tidak ditariknya Nyonya Goey Andrea Ezra Liani dan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH sebagai pihak dalam perkara a quo maka terbukti Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium), oleh karenanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap termasuk uraian dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
3. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit rumah dari Tergugat I sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor : 108 tanggal 28 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya, selanjutnya disebut: "Perjanjian Kredit" dengan tujuan



penggunaan pembelian 1 (satu) tanah kaveling siap bangun di Bahama Beach – Plam Beach nomor kaveling F 02-27 di kawasan estate Pakuwon City yang dimiliki dan dijual oleh PT Pakuwon Jati Tbk / Tergugat II sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 409/PJ-PC/10/2014 tanggal 28 Oktober 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II dengan legalisasi oleh Agnes Ninik Mutiara Wijadja, SH selaku Notaris di Surabaya ;

4. Bahwa untuk mendapatkan fasilitas kredit tersebut, Penggugat dan Nyonya Goey Andrea Ezra Liani telah menandatangani Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah No. 1175.SKU/SBY/2014 yang dilegalisasi dibawah Nomor : 5916/LEG/2014 tanggal 28 Oktober 2014 oleh Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya ;

Bahwa didalam Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah tersebut, Penggugat setuju dan sepakat serta memberikan kuasa kepada Tergugat I membuat perjanjian subrogasi dengan pihak ketiga ;

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit untuk pemilikan rumah/apartemen/Soho/Kavling kepada para pembeli sesuai Akta No. 51 tanggal 8 Juni 2016 tentang Perubahan Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembelian Rumah/Apartemen/Soho/Kavling, yang dibuat dihadapan Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya, selanjutnya disebut : “Perjanjian Kerjasama” ;

Bahwa didalam Perjanjian Kerjasama tersebut telah diatur mengenai ketentuan buy back yaitu dimana Developer (in casu Tergugat II) akan membeli kembali secara subrogasi terhadap debitur yang menunggak 3 (tiga) kali angsuran berturut-turut ;

6. Bahwa ternyata Penggugat telah menunggak lebih dari 3 (tiga) kali angsuran berturut-turut sesuai Surat peringatan Tergugat I kepada Penggugat masing-masing : i. Surat tertanggal 29 September 2017 Nomor : S.2017.1170/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection, ii. Surat tertanggal



16 Nopember 2017 Nomor : S.2017.1261/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection, dan iii. Surat tertanggal 28 Desember 2017 Nomor : S.2017.034/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection ;

7. Bahwa selanjutnya antara Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani Akta Subrogasi Nomor 70 tanggal 27 September 2019 dihadapan Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya sehingga seluruh hutang kredit Penggugat kepada Tergugat I telah dibayar lunas oleh Tergugat II, oleh karenanya Tergugat II menggantikan (mensubrogir) hak-hak yang dimiliki Tergugat I atas Penggugat selaku Debitur berkaitan dengan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat ;

8. Bahwa dari uraian-uraian diatas telah jelas menunjukkan bukti dan fakta bahwa seluruh proses pengalihan piutang Penggugat dari Tergugat I kepada Tergugat II secara subrogasi sesuai Akta Subrogasi Nomor 70 tanggal 27 September 2019 dihadapan Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya telah sah menurut hukum dan mengikat Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa oleh karena Akta Subrogasi Nomor 70 tanggal 27 September 2019 dihadapan Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya adalah sah menurut hukum maka tidak ada perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan Tergugat I berkaitan dengan subrogasi hutang kredit rumah Penggugat kepada Tergugat II;

9. Bahwa dengan demikian maka gugatan perbuatan melanggar hukum yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat I dalam perkara a quo tidak berdasar dan sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutus :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya





menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
- Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 12 Pebruari 2020, sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa, TERGUGAT II menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II dalam Persidangan;
2. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL KARENA TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

- 1.1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menggugat TERGUGAT II dalam kaitannya dengan gugatan perbuatan melanggar hukum. Namun demikian, apabila mencermati kembali gugatan PENGGUGAT dari awal hingga akhir, tidak ada satupun dalil yang memberikan fakta atau dasar hukum terkait perbuatan TERGUGAT II yang dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Perbuatan mana yang salah, hukum mana yang dilanggar, dan kerugian apa yang diakibatkan oleh perbuatan TERGUGAT II tersebut tidak jelas.

Bahwa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999 memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“adanya suatu petitum dalam gugatan haruslah didukung



adanya posita yang berkaitan dan menjadi dasar timbulnya petitum itu dalam gugatan”

Dengan demikian, posita gugatan PENGGUGAT yang tidak memberikan penjelasan mengenai dasar gugatan serta tidak adanya kesinambungan antara posita dan petitum telah cukup menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT kabur, yang oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- 1.2. Bahwa uraian gugatan PENGGUGAT tidak terang dan tidak jelas mengenai fakta yang mendasari gugatan, sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Hal tersebut dapat dicermati dalam gugatan pada halaman 3 angka 2 dan angka 3 Gugatan halaman 3 angka 2 menyatakan ;

“selanjutnya tanpa adanya alasan yang jelas dan dapat dibenarkan menurut hukum, PT Bank Maybank Indonesia, Tbk, Kantor Cabang Kota Surabaya. Beralamat/Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1) telah melakukan tindakan pengalihan Pihutang (Subrogasi) kepada PT. Pakuwon Jati, Tbk, Beralamat/ Berkantor di Jl. Kejawan Putih Mutiara Nomor 17, Pakuwon Town Square- Pakuwon City-Kota Surabaya (Tergugat 2) berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H., Nomor : 7- tanggal 27 September 2019 secara sepihak yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”

Gugatan Halaman 3 angka 3

“sebelum dilakukan tindakan Pengalihan Piutang (Subrogasi) sebagaimana tersebut dalam posita gugatan Penggugat pada angka Nomor: 02 diatas, Penggugat dengan itikad baik telah menyampaikan surat kepada: PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat/Berkantor di:



Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70  
Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1), tetapi sama sekali tidak  
mendapatkan tanggapan dari PT. Bank Maybank Indonesia,  
Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat/Berkantor di:  
Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70  
Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1).....”

Bahwa dalil tersebut tidak sesuai dengan fakta satu dengan yang  
lainnya, yang mana tidak mungkin dilakukan pengalihan piutang  
(subrogasi) kepada TERGUGAT II apabila PENGUGAT  
membayar angsuran tiap bulannya kepada TERGUGAT I. Dalil  
PENGUGAT yang menyatakan “tanpa adanya alasan yang jelas  
dan dapat dibenarkan menurut hukum” tidak berdasar dan tidak  
jelas, karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang  
melarang melakukan pengalihan piutang (subrogasi).

Selanjutnya gugatan halaman 6 angka 4

“Tindakan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. Kantor Cabang  
Kota Surabaya. Beralamat/Berkantor di: Sinarmas Land Plaza  
Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya selaku  
Kreditur (Tergugat 1) telah melakukan tindakan pengalihan  
Pihutang (Subrogasi) kepada PT. Pakuwon Jati, Tbk,  
Beralamat/ Berkantor di Jl. Kejawan Putih Mutiara Nomor 17,  
Pakuwon Town Square- Pakuwon City-Kota Surabaya  
(Tergugat 2) berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara  
Widjaja, S.H., Nomor : 7- tanggal 27 September 2019 secara  
sepihak tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan  
menurut peraturan perundang-undangan, pada dasarnya  
adalah sebagai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan  
secara bersama-sama .....”

Bahwa dalil tersebut tidak jelas dikarenakan PENGUGAT tidak  
menjelaskan secara rinci terkait dasar hukum mengenai perbuatan



melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II. Dalil gugatan diatas tidak berdasar dan tidak jelas, dengan demikian gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS KARENA KERUGIAN MATERIIL TIDAK TERPERINCI

Bahwa dalam gugatan halaman 6 poin 5, PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

“Selanjutnya, jika dihitung secara rasional Penggugat telah menderita kerugian Materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar Rp 6.000.000.000,- (Enam milyar rupiah)

Dan/atau sejumlah kerugian Materiil dari Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil maupun tepat menurut Ketua Pengadilan Negeri Surabaya”

Dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah kabur, sebab tidak jelas komponen-komponen kerugian yang dimaksudkan dalam dalil tersebut.

Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa:

“...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Dengan demikian, gugatan PENGGUGAT yang hanya menjelaskan kerugian secara abstrak bahkan menyatakan “tidak dapat ditentukan secara pasti” telah cukup membuktikan bahwa kerugian yang dituntut oleh PENGGUGAT adalah kabur, yang dengan demikian maka gugatan PENGGUGAT adalah kabur dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa, oleh karena gugatan PENGGUGAT terbukti tidak jelas (obsuur



libels), maka gugatan PENGUGAT tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II mohon, apa yang termuat pada eksepsi di atas yang berkaitan erat dengan konpensi ini, seluruhnya dianggap terulang kembali pada konpensi ini;
  2. Bahwa TERGUGAT II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya;
  3. Bahwa adalah benar dalil posita gugatan PENGUGAT angka 1 yang menyatakan :

“ Penggugat adalah selaku debitur dari PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Kota Surabaya. Beralamat/Berkantor di: Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1) berkaitan dengan perjanjian kredit berdasarkan jaminan kebendaan (Zakelijkerecht) antara lain: Tanah dengan PPJB Nomor : 409/PJ-PC/10/2014 a.n. Ari Handoyo, terletak di Bahama Palm Beach F2-F7 Pakuwon City Surabaya”

Bahwa benar PENGUGAT adalah benar dahulu merupakan debitur dari TERGUGAT I atas sebidang tanah yang diperuntukkan sebagai hunian sebagaimana PPJB Nomor 409/PJ-PC/10/2014 tanggal 28 Oktober 2014 yang dibeli dari TERGUGAT II;
  4. BAHWA SUBROGASI TELAH DIATUR DALAM SYARAT DAN KETENTUAN UMUM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT RUMAH NOMOR 1175 SKU/SBY/X/2014 DAN TELAH DISETUJUI OLEH PENGUGAT
- Bahwa TERGUGAT II menolak sebagian dalil posita gugatan PENGUGAT angka 2 yang menyatakan:

“selanjutnya tanpa adanya alasan yang jelas dan dapat dibenarkan



menurut hukum, PT Bank Maybank Indonesia, Tbk, Kantor Cabang Kota Surabaya. Beralamat/Berkantor di: Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat 1) telah melakukan tindakan pengalihan Pihutang (Subrogasi) kepada PT. Pakuwon Jati, Tbk, Beralamat/ Berkantor di Jl. Kejawan Putih Mutiara Nomor 17, Pakuwon Town Square-Pakuwon City-Kota Surabaya (Tergugat 2) berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H., Nomor : 7- tanggal 27 September 2019 secara sepihak yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”

Bahwa TERGUGAT II menolak dalil PENGUGAT yang menyatakan “selanjutnya tanpa adanya alasan yang jelas dan dapat dibenarkan menurut hukum”. Dalil tersebut sangatlah tidak berdasar dan dibuat-buat, hal ini dikarenakan subrogasi dilakukan karena PENGUGAT tidak melakukan pembayaran angsuran yang telah diperjanjikan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I, walaupun TERGUGAT I telah memberikan teguran secara tertulis sebanyak tiga kali yaitu melalui surat sebagai berikut:

- a. Surat No. S.2017.1170/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 29 September 2017 Perihal: Surat Peringatan I;
- b. Surat No. S.2017.1261/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 16 November 2017 Perihal: Surat Peringatan II;
- c. Surat No. S.2017.034/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 28 Desember 2017 Perihal: Surat Peringatan III;

Dalam surat peringatan III, jelas tertulis bahwasanya PENGUGAT diberikan waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat tersebut, yaitu tanggal 4 Januari 2018. Namun meski waktu yang ditentukan telah terlewati, PENGUGAT tidak juga memberikan balasan atau menunjukkan itikad





baiknya kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I mengalihkan piutang kepada TERGUGAT II.

Bahwa atas kelalaian PENGGUGAT dalam memenuhi kewajibannya tersebut, TERGUGAT I telah memberitahukan kepada PENGGUGAT terkait rencana pengalihan piutang sebagaimana Surat PT. Bank Maybank Indonesia Tbk tertanggal 24 Agustus 2018 yang mana memberikan waktu kepada PENGGUGAT untuk membayar seluruh tunggakan paling lambat 31 Agustus 2018. Namun demikian, PENGGUGAT tidak memberikan jawaban, respon atau bahkan itikad baiknya hingga batas waktu yang ditentukan. Surat PENGGUGAT yang PENGGUGAT sampaikan dalam gugatannya untuk meminta penundaan pembayaran baru terbit tertanggal 19 November 2018, jauh setelah jangka waktu yang diberikan terlewati.

Bahwa Surat Nomor 06/AD/SBY/XI/2018 tanggal 19 November 2018, yang pada pokoknya menerangkan bahwa PENGGUGAT meminta penundaan pembayaran telah menunjukkan bahwa PENGGUGAT mengakui adanya kelalaian PENGGUGAT dalam membayar kewajibannya. Hal tersebut juga telah diketahui dan diakui sendiri oleh PENGGUGAT dalam gugatannya.

Bahwa pada saat terjadinya perjanjian kredit oleh dan diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, PENGGUGAT telah menandatangani Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah Nomor 1175 SKU/SBY/X/2014 (selanjutnya disebut sebagai "SKU Kredit") yang telah pula disetujui oleh istri PENGGUGAT. Selanjutnya berdasarkan Pasal 10 ayat 10.2 angka 10.2.3 SKU Kredit, maka Bank berhak untuk menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit jika terjadi suatu kelalaian/pelanggaran.

Bahwa hak dan kewajiban TERGUGAT I diantaranya diatur dalam Pasal 14 ayat 14.3 SKU Kredit yang menyatakan sebagai berikut:



“Syarat dan Ketentuan Umum serta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan berlaku dan mengikat Bank dan Debitur serta para

pengganti hak dan/atau penerus hak dan/atau penerima pengalihan hak dari Bank dan/atau Debitur. Debitur setuju dan dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu menjual, mengalihkan, menjaminkan/dengan cara apapun memindahkan piutang/tagihan-tagihan Bank kepada Debitur kepada kantor cabang lain di dalam dan di luar negeri, subsidiary company dari Bank, Bank Indonesia maupun otoritas berwenang atau KEPADA PIHAK KETIGA LAINNYA DENGAN SIAPA BANK AKAN MEMBUAT PERJANJIAN SUBROGASI, cessie, joint financing atau perjanjian kerjasama lain, berikut semua hak, kekuasaan-kekuasaan dan jaminan-jaminan yang ada pada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit/Perjanjian Jaminan, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh Bank. Jika dianggap perlu oleh Bank, dengan merujuk calon pembeli/calon penerima pengalihan hak lainnya yang akan mengadakan perjanjian/hubungan kontraktual dengan Bank. Debitur setuju dan memahami bahwa jika Debitur bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Syarat dan Ketentuan Umum ini, maka diperlukan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank”

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka jelas bahwasanya PENGUGAT telah mengetahui apa-apa yang menjadi hak TERGUGAT I, yaitu salah satunya adalah mengalihkan kredit kepada pihak lain, termasuk namun tidak terbatas pihak TERGUGAT II. Dengan demikian, tidak ada satupun ketentuan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam pengalihan/subrogasi;

5. BAHWA SUBROGASI YANG DILAKUKAN ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ADALAH PERBUATAN YANG TIDAK DILARANG OLEH HUKUM

Berdasarkan ketentuan Pasal 1400 KUHPerdara menyebutkan:

Halaman 22 Putusan Nomor 442/PDT/2020/PT SBY



“subrogasi atau penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang

pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang”

Selanjutnya dalam Pasal 1401 KUHPerdata menyebutkan:

“penggantian ini terjadi dengan persetujuan:

1. Apabila si berpiutang, dengan menerima pembayaran itu dari seorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik yang dipunyainya terhadap si berutang.

Subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran.

2. Apabila si berutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan bahwa orang yang meminjam uang itu akan menggantikan hak-hak si berpiutang maka, agar subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjam uang maupun tanda pelunasan harus dibuat dengan akta otentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uangnya harus diterangkan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi utang tersebut; sedangkan selanjutnya surat tanda pelunasannya harus menerangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang itu dipinjamkan oleh si berpiutang baru. Subrogasi ini dilaksanakan tanpa bantuan si berpiutang.

Bahwa berdasarkan hal tersebut subrogasi bukan merupakan perbuatan melanggar hukum. Subrogasi antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah sah, terlebih subrogasi telah menjadi hak TERGUGAT I sebagaimana tertuang di dalam Pasal 10 ayat 10.2 jo. Pasal 14 angka 14. SKU Kredit yang menjadi satu kesatuan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 108 tanggal 28 Oktober 2014 maupun dalam Perjanjian Jual Beli No 409/PJ-PC/10/2014 tanggal 28 Oktober 2014. PENGUGAT telah menandatangani/menyetujui SKU Kredit tersebut yang dengan

Halaman 23 Putusan Nomor 442/PDT/2020/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)



demikian PENGGUGAT telah membaca, mengetahui, menerima serta menyetujui syarat dan ketentuan yang menjelaskan mengenai adanya hak subrogasi oleh TERGUGAT I. Oleh karena itu, dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa perbuatan subrogasi adalah perbuatan yang melanggar hukum adalah dalil yang tidak berdasar dan sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. BAHWA TIDAK ADA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II

Bahwa PENGGUGAT dalam petitumnya memohon agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum untuk memberikan ganti rugi secara tanggung renteng. Namun demikian, jika mencermati dalil-dalil di dalam gugatan PENGGUGAT, tidak satupun dalil PENGGUGAT yang menyatakan adanya perbuatan melanggar hukum oleh TERGUGAT II.

Bahwa lebih dari itu, PENGGUGAT juga tidak dapat menguraikan hukum, aturan atau ketentuan yang mana yang telah dilanggar oleh PARA TERGUGAT. PENGGUGAT hanya menyebutkan bahwa tindakan subrogasi oleh TERGUGAT I adalah perbuatan yang melanggar hukum, padahal jika melihat kembali kepada peraturan-peraturan dan dokumen yang ada, PENGGUGAT telah menyetujui adanya hak bagi TERGUGAT I untuk melakukan subrogasi. Sebagai pihak yang menerima pengalihan piutang (subrogasi), TERGUGAT II juga tidak melakukan tindakan perbuatan melanggar hukum apapun sebab TERGUGAT I telah menjalankan haknya sesuai dengan hukum yang berlaku;

7. BAHWA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH MEMBERITAHUKAN TERKAIT SUBROGASI KEPADA PENGGUGAT

Bahwa atas subrogasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, TERGUGAT I telah memberitahukan kepada PENGGUGAT atas adanya subrogasi tersebut, sebagaimana Surat Nomor s.2019.827/dir risk mgmt-sf am TANGGAL 1 Oktober 2019 Perihal: Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Subrogasi). Dengan



demikian, tidak ada perbuatan melanggar hukum yang dilakukan baik oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II.

Bahwa dengan adanya pemberitahuan terkait subrogasi tersebut, maka pada dasarnya tidak ada kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT. Hal tersebut dikarenakan dengan adanya pemberitahuan, maka PENGGUGAT telah mengetahui bahwasanya TERGUGAT I tidak lagi memiliki hak untuk menerima pembayaran pengembalian utang dari PENGGUGAT, sebab hak tersebut telah beralih kepada TERGUGAT II. Sehingga, tidak ada perbuatan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II yang melanggar hukum dan merugikan PENGGUGAT;

8. **BAHWA TIDAK ADA KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT**

Bahwa PENGGUGAT pada gugatannya menyatakan bahwa kerugian materiil yang dialaminya “tidak dapat ditentukan secara pasti”. Di sisi lain, pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur mengenai perbuatan melanggar hukum menyatakan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka unsur-unsur dari perbuatan melanggar hukum adalah sebagai berikut:

1. ada perbuatan melanggar hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

Berdasar unsur-unsur tersebut, kerugian yang didalilkan oleh PENGGUGAT juga harus memiliki hubungan kausa dengan perbuatan yang dituduhkan sebagai perbuatan melanggar hukum tersebut. Sehingga kerugian yang dimaksud haruslah jelas dan harus nyata dapat ditunjukkan atau dibuktikan yang juga harus dapat dibuktikan eksistensinya dikarenakan adanya subrogasi. Tanpa adanya kerugian



yang diakibatkan oleh perbuatan melanggar hukum, maka tentu unsur-unsur perbuatan melanggar hukum tidak terpenuhi.

Bahwa Gugatan PENGUGAT yang menyatakan bahwa kerugian yang dialaminya adalah “tidak dapat ditentukan secara pasti”, telah jelas menunjukkan bahwa kerugian tersebut tidak pasti, tidak nyata dan tidak dapat dibuktikan. Oleh karena itu, gugatan PENGUGAT tidak memenuhi unsur kerugian dan unsur hubungan kausa antara perbuatan dan kerugian, sehingga tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan di tolak karena tidak terbukti;

9. Bahwa dengan tidak terbuktinya gugatan-gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

### III. DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa dalam rekonpensi ini, Tergugat II mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, serta Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi dan pokok perkara di atas, mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi ini;
3. Bahwa, Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh pihak PENGUGAT REKONPENSİ dalam hal ini telah sesuai dan sejalan dengan Pasal 132 huruf a ayat 1 Heit Indische Reglement (HIR);
4. Bahwa terkait dengan Surat Gugatan yang diajukan oleh pihak TERGUGAT REKONPENSİ tampak jelas dan nyata dalil-dalil yang disebutkan adalah tidak berdasarkan hukum;
5. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ membeli tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo,





kelurahan Kejawan Putih Tambak, setempat dikenal sebagai Bahama Beach-Palm Beach, nomor Kaveling F 02-27 dari PENGUGAT REKONPENSİ sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 409/PJ-PC/10/2014 tertanggal 28 Oktober 2014;

6. Bahwa pembelian atas tanah dan bangunan tersebut di atas, melalui fasilitas kredit pada bank yang kemudian ditunjuklah TERGUGAT I KONPENSİ sebagai bank pemberi fasilitas kredit terhadap TERGUGAT REKONPENSİ. Dengan demikian TERGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT I KONPENSİ memiliki hubungan hukum debitor dan kreditor berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 108 tanggal 28 Oktober 2014 yang mana belum ada hak tanggungan atas perjanjian kredit tersebut;
7. Bahwa dengan adanya fasilitas kredit Bank tersebut, maka pelunasan atas biaya jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah dibayarkan oleh TERGUGAT I KONPENSİ kepada PENGUGAT REKONPENSİ;
8. Bahwa subrogasi bermula ketika TERGUGAT REKONPENSİ tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran terhadap TERGUGAT I KONPENSİ meskipun TERGUGAT I KONPENSİ telah mengirimkan tiga kali Surat Peringatan kepada TERGUGAT REKONPENSİ, yang berturut-turut ;
  - Surat Peringatan I tanggal 29 September 2017 dengan nomor No. S.2017.1170.DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection ;
  - Surat Peringatan II tanggal 16 November 2017 dengan nomor No. S.2017.1261.DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection ;
  - Surat Peringatan III tanggal 28 Desember 2017 dengan nomor No. S.2017.034.DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection ;
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut TERGUGAT I KONPENSİ mengajukan permohonan subrogasi kepada PENGUGAT REKONPENSİ yang ditegaskan dalam surat sebagai berikut:
  - a. Surat No. S/2018.168/DIR.RETAIL-MORTGAGE-Mortagage Collection tanggal 6 April 2018 tentang Peromohanan Pelunasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buy Back Guarantee KPR an. Ari Handoyo;

- b. Surat No. S/2018.801/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 30 Juli 2018 tentang Penegasan Pelaksanaan Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- c. Surat No. S/2018.1101/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 21 September 2018 tentang Penegasan Pelaksanaan Kedua Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- d. Surat No. S/2018.1456/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 30 Oktober 2018 tentang Penegasan Pelaksanaan Kedua Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- e. Surat No. S/2018.1614/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 30 November 2018 tentang Penegasan Pelaksanaan Ketiga Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- f. Surat No. S/2018.1679/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 28 Desember 2018 tentang Penegasan Pelaksanaan Keempat Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- g. Surat No. S/2019.202/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 30 Januari 2019 tentang Penegasan Pelaksanaan Kelima Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- h. Surat No. S/2019.249/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 11 Maret 2019 tentang Penegasan Pelaksanaan Keenam Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- i. Surat No. S/2019.387/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 18 April 2019 tentang Penegasan Pelaksanaan Ketujuh Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- j. Surat No. S/2019.517/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 24 Mei 2019 tentang Penegasan Kedelapan Pelaksanaan Subrogasi KPR an. Ari Handoyo;
- k. Surat No. S/2019.749/DIR.CFS-CFS AQM-SF AM tanggal 22 Agustus 2019 tentang Penegasan Kesepuluh Pelaksanaan

Halaman 28 Putusan Nomor 442/PDT/2020/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)



Subrogasi KPR an. Ari Handoyo.

10. Bahwa subrogasi tersebut diajukan oleh TERGUGAT I sebagaimana telah diatur dalam Pasal 14 angka 14.3 SKU Kredit yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit No. 108 tanggal 28 Oktober 2014;
11. Bahwa setelah TERGUGAT I KONPENSİ mengajukan subrogasi, PENGUGAT REKONPENSİ berkewajiban untuk mengambil alih piutang TERGUGAT I KONPENSİ, yaitu dengan membayar kepada TERGUGAT I KONPENSİ uang sejumlah Rp. 3.930.388.590,67 (tiga milyar sembilan ratus tiga puluh juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh rupiah enam puluh tujuh sen);
12. Bahwa berdasarkan pengalihan piutang/subrogasi dari TERGUGAT I KONPENSİ kepada PENGUGAT REKONPENSİ tersebut, maka selanjutnya TERGUGAT REKONPENSİ memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran hutang kepada PENGUGAT REKONPENSİ, sebab segala hak dan kewajiban TERGUGAT I KONPENSİ telah beralih kepada PENGUGAT REKONPENSİ;
13. Bahwa dengan beralihkannya hak dan kewajiban TERGUGAT I KONPENSİ sebagai kreditur kepada PENGUGAT REKONPENSİ, maka TERGUGAT I KONPENSİ telah memberitahukan pengalihan hak dan kewajiban tersebut melalui Surat No. S.2019.827/DIR RISK MGMT-SF AM tertanggal 1 Oktober 2019 Perihal: Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Subrogasi);
14. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh PENGUGAT REKONPENSİ sebagai subrogator dari TERGUGAT I KONPENSİ tidaklah melanggar hukum maupun melanggar peraturan perundang-undangan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan TERGUGAT REKONPENSİ. Subrogasi justru telah diatur dalam Pasal 1400 KUH Perdata dan disebutkan pula dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah yang telah di setujui oleh TERGUGAT REKONPENSİ;
15. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ juga telah melakukan penagihan



hutang kepada TERGUGAT REKONPENSİ melalui Surat No. PJ-PC/018/LT.INV/XI/2019 tertanggal 20 November 2019 Hal: Tagihan Jatuh Tempo, yang mana dalam surat tersebut TERGUGAT REKONPENSİ memberikan waktu hingga tanggal 4 Januari 2020 untuk melakukan pembayaran hutang kepada PENGGUGAT REKONPENSİ;

16. Bahwa atas surat penagihan tersebut, TERGUGAT REKONPENSİ bukannya memberikan respon, menunjukkan itikad baik atau bahkan membayar hutangnya kepada PENGGUGAT REKONPENSİ, melainkan TERGUGAT REKONPENSİ justru mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya terhadap TERGUGAT I dan PENGGUGAT REKONPENSİ dengan register perkara nomor : 1202/Pdt.G/2019/PN.Sby. Sehingga, hingga saat ini belum ada pembayaran apapun dari TERGUGAT REKONPENSİ atas hutang-hutangnya yang telah dialihkan kepada PENGGUGAT REKONPENSİ meski telah jatuh tempo;

17. Pasal 1243 KUH Perdatamenyatakan:

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

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka TERGUGAT REKONPENSİ sudah sepatutnya dinyatakan wanprestasi;

18. Bahwa atas tindakan TERGUGAT REKONPENSİ yang cidera janji/wanprestasi dalam menjalankan kewajibannya tersebut, TERGUGAT REKONPENSİ sudah selayaknya dihukum membayar ganri kerugian dan bunga kepada PENGGUGAT REKONPENSİ yang terdiri atas:

a. Kerugian Materiil

No.	Keterangan	Jumlah
-----	------------	--------



1.	Nilai Subrogasi yang harus dibayarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT I KONPENSI berdasarkan Akta Nomor 70 Tanggal 27 Septemebr 2019 tentang Subrogatie antara PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk dan PT. Pakuwon Jati Tbk yang dibuat oleh dan di hadapan Agnes Ninik Mutiara Wijaja, S.H., notaris di Surabaya	Rp 3.930.388.590,67
2.	Denda keterlambatan pembayaran sebesar 0,167% per hari dari nilai subrogasi terhitung sejak tanggal pelaksanaan subrogasi, yaitu tanggal 27 September 2019 s/d 22 November 2019 (56 hari), yang mana akan tetap berjalan dan/atau bertambah hingga putusan a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht)	Rp 367.56.941,00
3.	Biaya Advokat yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI dalam pengurusan perkara a quo sebesar	Rp 100.000.000,00
TOTAL		Rp 4.397.958.531,67
Terbilang:		Empat Milyar Tiga Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Tiga Puluh Satu Rupiah Enam Puluh Tujuh Sen

**b. Kerugian Immateriil**

Bahwa dikarenakan adanya wanprestasi oleh TERGUGAT REKONPENSI, maka PENGGUGAT REKONPENSI mengalami



kerugian dimana PENGUGAT REKONPENSİ harus mencurahkan waktu, tenaga dan materi yang mengganggu PENGUGAT REKONPENSİ dalam melaksanakan pekerjaannya, dimana jika dinilai dengan uang maka setara dengan: Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Sehingga total yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT REKONPENSİ atas kerugian PENGUGAT REKONPENSİ seluruhnya adalah:

Rp. 4.397.958.531,67 + Rp 10.000.000.000,- = Rp 14.397.958.531,67

(sepuluh milyar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh satu rupiah enam puluh tujuh sen)

Dimana jumlah tersebut akan tetap bertambah seiring dengan berlalunya bunga atas keterlambatan pembayaran;

19. Bahwa untuk menjamin TERGUGAT REKONPENSİ membayar kerugian kepada PENGUGAT REKONPENSİ sebagaimana disebutkan dalam poin 18 dalam gugatan rekonsensi ini, maka sudah sepatutnya TERGUGAT REKONPENSİ dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya;
20. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka sudah sepatutnya dilakukan sita jaminan dan menyatakan sah serta berharga sita jaminan atas barang milik Tergugat Rekonsensi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wonorejo Permai Utara IV/25, RT. 001, RW. 009, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya;
21. Bahwa dikarenakan gugatan rekonsensi ini telah jelas dan berdasar hukum, maka Penggugat Rekonsensi memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) dari Tergugat Rekonsensi.

Berdasarkan hal-hal serta uraian-uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT II





KONPENSİ / PENGGUGAT REKONPENSİ memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSİ**

1. Menerima eksepsi dari TERGUGAT II KONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT KONPENSİ tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT KONPENSİ untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

**DALAM KONPENSİ**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT KONPENSİ untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum PENGGUGAT KONPENSİ untuk membayar biaya perkara.

**DALAM REKONPENSİ**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 108 tanggal 28 Oktober 2014 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Agnes N.M. Widjaja, S.H.;
3. Menyatakan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H., Nomor : 7-tanggal 27 September 2019 adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
4. Menyatakan seluruh hak dan kewajiban TERGUGAT I KONPENSİ sebagai kreditur beralih kepada PENGGUGAT REKONPENSİ;
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONPENSİ dengan perincian sebagai berikut

a. Kerugian Materiil

No.	Keterangan	Jumlah
1	Nilai Subrogasi/hutang yang harus dibayarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSİ kepada TERGUGAT I KONPENSİ berdasarkan Akta Nomor	Rp 3.930.388.590,67



	70 Tanggal 27 Septemebr 2019 tentang Subrogatie antara PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk dan PT. Pakuwon Jati Tbk yang dibuat oleh dan di hadapan Agnes Ninik Mutiara Wijaja, S.H., notaris di Surabaya	
2.	Denda keterlambatan pembayaran sebesar 0,167% per hari dari nilai subrogasi terhitung sejak tanggal pelaksanaan subrogasi, yaitu tanggal 27 September 2019 s/d 22 November 2019 (56 hari), yang mana akan tetap berjalan dan/atau bertambah hingga putusan a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht)	Rp 367.56.941,00
3.	Biaya Advokat yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI dalam pengurusan perkara a quo sebesar	Rp 100.000.000,00
TOTAL		Rp 4.397.958.531,67
Terbilang:		Empat Milyar Tiga Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Tiga Puluh Satu Rupiah Enam Puluh Tujuh Sen

b. Kerugian Immateriil

Bahwa dikarenakan adanya wanprestasi oleh TERGUGAT REKONPENSI, maka PENGGUGAT REKONPENSI mengalami kerugian dimana PENGGUGAT REKONPENSI harus mencurahkan waktu, tenaga dan materi yang mengganggu PENGGUGAT REKONPENSI dalam melaksanakan pekerjaannya, dimana jika



dinilai dengan uang maka setara dengan: Rp 10.000.000.000,-

(sepuluh milyar rupiah)

Sehingga total yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT REKONPENSİ atas kerugian PENGUGAT REKONPENSİ seluruhnya adalah:

Rp. 4.397.958.531,67 + Rp 10.000.000.000,- = Rp 14.397.958.531,67

(sepuluh milyar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh satu rupiah enam puluh tujuh sen)

Dimana jumlah tersebut akan tetap bertambah seiring dengan berjalannya bunga atas keterlambatan pembayaran;

6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya;
7. Meletakkan dan menyatakan sah sita jaminan atas barang milik TERGUGAT REKONPENSİ berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wonorejo Permai Utara IV/25, RT. 001, RW. 009, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya;
8. Menyatakan putusan dapat segera dilaksanakan meski terdapat upaya hukum (uitvoerbaar bij voorraad);
9. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada TERGUGAT REKONPENSİ.

Atau

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan tanggal 13 Mei 2020 Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN Sby. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :



- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSI :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.131.000,00 (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

**Membaca berturut-turut:**

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 27 Mei 2020 Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 13 Mei 2020 Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN Sby. tersebut;
2. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 3 Juni 2020 kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 2 Juli 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 Juli 2020 dan salinan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada pihak lawan pada tanggal 8 Juli 2020;
4. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa para pihak tanggal 3 Juni 2020 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang



waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding tanggal 2 Juli 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Putusan No. 1202/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 13 Mei 2020 sudah sepatutnya untuk dibatalkan. Hal tersebut dikarenakan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah salah dalam menerapkan hukum serta memahami pokok perkara dan obyek sengketa.

Bahwa Dalam Pokok Perkara Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwasanya **gugatan tidak dapat diterima**. Namun ternyata seluruh eksepsi dari **Pembanding/Tergugat II/Penggugat Rekonvensi** maupun dari **Turut Terbanding/Tergugat I** dinyatakan ditolak seluruhnya. Suatu putusan yang menyatakan **gugatan tidak dapat diterima** tentulah berkaitan dengan adanya cacat formil yang termaktub dalam **Pasal 123 ayat 1 HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996**, yakni gugatan tidak memiliki dasar hukum, gugatan *error in persona*, gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yuridiksi absolut atau relatif. Sehingga Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang demikian adalah salah dalam mengkonstitusi hukumnya. Dengan ditolaknya eksepsi, maka seharusnya gugatan adalah **DITOLAK UNTUK SELURUHNYA** bukan dinyatakan “tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)”.

Bahwa setelah mencermati pertimbangan Putusan No. 1202/Pdt.G/2019/PN.Sby, tepatnya pada halaman 39 baris 7 s/d baris 29 dari atas ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama memberikan pertimbangan bahwasanya gugatan tidak dapat diterima dikarenakan **Terbanding/Penggugat /Tergugat Rekonvensi** salah dalam menyebutkan obyek sengketa sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat obyek sengketa kabur. Adapun yang dimaksud sebagai obyek sengketa oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama



ternyata adalah tanah beralamat di Bahama Beach F2 Nomor 27. Padahal jelas dan terang dalam posita gugatan **Terbanding/Penggugat Konkonsi/Tergugat Konkonsi** yaitu dalam gugatan halaman 7 angka 6, bahwa tanah beralamat di Bahama Beach F2 Nomor 27 tersebut **bukanlah obyek sengketa** melainkan hanya obyek yang menjadi permohonan sita jaminan oleh Terbanding/Penggugat/Tergugat Konkonsi. Bahkan di dalam petitum pun, tanah beralamat di Bahama Beach F2 Nomor 27 tidak disebutkan. Namun demikian, nyatanya Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan dengan putusan gugatan **Terbanding/Penggugat/Tergugat Konkonsi** tidak dapat diterima dengan dasar kaburnya obyek sengketa yang akhirnya mengakibatkan gugatan konkonsi juga dinyatakan tidak dapat diterima. Sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah salah dalam mengkualifikasi peristiwa konkret dalam perkara a quo.

Bahwa obyek perkara dalam perkara Register No. 1202/Pdt.G/2019/PN.Sby sesungguhnya adalah **TERKAIT SUBROGASI YANG DITUANGKAN DALAM Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja , SH Nomor : 70 tanggal 27 September 2019 Tentang Subrogasi**, yang menurut Terbanding/Penggugat/Tergugat Konkonsi tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Meski demikian, berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan di muka persidangan, gugatan **Terbanding/Penggugat/Tergugat Konkonsi** tidak terbukti seluruhnya, yang dengan demikian sudah sepatutnya **gugatan Terbanding/Penggugat/Tergugat Konkonsi dinyatakan “ditolak seluruhnya”**, karena akta subrogasi adalah sudah benar dan berdasar hukum.

Bahwa sesuai dengan bukti bukti yang telah diajukan di muka persidangan, bahwasanya **Akta No. 70 tanggal 27 September 2019 Tentang Subrogasi yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja terbukti telah berkesesuaian dengan hukum yang berlaku**. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Akta No. 70 tanggal 27 September 2019 Tentang Subrogasi yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja tersebut dinyatakan sah dan **Terbanding/Penggugat/Tergugat Konkonsi** memiliki





kewajiban untuk membayar hutangnya kepada **Pembanding/Tergugat II/Penggugat Rekonvensi**. Dengan demikian, sudah sepatutnya **gugatan rekonvensi oleh Pembanding/Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dinyatakan “diterima atau dikabulkan seluruhnya”**.

**Dengan demikian**, Putusan Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 13 Mei 2020 terbukti keliru dalam menentukan obyek sengketa, salah dalam memberikan pertimbangan hukum, dan salah dalam menerapkan hukum, serta tidak cermat memeriksa bukti-bukti di muka persidangan. Oleh karenanya putusan tersebut sudah selayaknya untuk dinyatakan batal. Dan Penggugat Rekonvensi memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memberikan putusan yang amarnya adalah sama dengan petitum gugatan Rekonvensi;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan alasan-alasan dalam memori banding tertanggal 2 Juli 2020, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara yang pada pokoknya memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memberikan putusan yang amarnya adalah sama dengan petitum gugatan Rekonvensi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya sebagai Yudex factie yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dalam tingkat banding setelah membaca alasan-alasan dari Pembanding dalam memori bandingnya tertanggal 2 Juli 2020, serta memeriksa dengan seksama berkas perkara aquo secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan kembali putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Mei 2020 Nomor: 1202/Pdt.G/2019/PN Sby yang dimohon banding tersebut, apakah sudah tepat dan benar untuk dipertahankan dan dikuatkan atau tidak tepat sehingga patut diperbaiki atau bahkan harus dibatalkan dipertimbangan



sebagai berikut;

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa setelah mempelajari pertimbangan Majelis Hakim Peradilan tingkat pertama tentang Eksepsi para Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan dalam Eksepsi sudah benar karenanya dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat yang sama Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan menurut hukum maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut ditolak.

**Dalam pokok perkara**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat tertanggal 28 Nopember 2019 selengkapnya terlampir dalam berkas perkara dan termuat pula dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 13 Mei 2020, dengan perihal gugatannya adalah Perbuatan Melanggar Hukum ( Tentang Pembatalan Subrogasi ) yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat selaku Debitur dari PT.Bank Maybank Indonesia,Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat/Berkantor di Sinarmas Land Plasa Ground Floor Jl Pemuda Nomor 60 – 70 Surabaya selaku Kreditur (Tergugat I) berkaitan dengan Perjanjian Kredit berdasarkan Jaminan Kebendaan (Zakelijke recht) tanah dengan PPJB Nomor:409/PJ-PC/10/2014 a.n Ari Handoyo, terletak di Bahama Palm Beach F2 – F7 Pakuwon City Surabaya;
- Bahwa tanpa alasan yang jelas yang dapat dibenarkan menurut hukum Tergugat I melakukan tindakan Pengalihan Piutang (Subrogasi) kepada PT.Pakuwon Jati,Tbk / Tergugat II beralamat Kantor di Kejawan Putih Mutiara Nomor 17, Pakuwon Square Pakuwon City Kota Surabaya berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Wijaya SH Nomor 70 tanggal 27 September 2019 secara sepihak tidak sesuai dengan



peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sebelumnya pada tanggal 19 Nopember 2019 melalui kuasa hukum Penggugat telah bersurat kepada Tergugat I antara lain memohon untuk diberikan Penundaan Kewajiban Pembayaran;

- Bahwa tindakan Tergugat I secara sepihak mengalihkan Piutang kepada Tergugat II menurut Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat merugikan Penggugat maka Penggugat memohon agar Pengadilan memberikan Putusan sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya tersebut.

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang intinya sebagaimana tersebut diatas dan setelah mempelajari jawab-jawab serta bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak di Persidangan Peradilan Tingkat Pertama, sebagaimana terurai dalam berita acara sidang perkara aquo, serta dengan mempelajari alasan-alasan yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat II dalam memori bandingnya tertanggal 2 Juli 2020 terlampir dalam berkas perkara. Maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sesuai perihal gugatan objek gugatan ini adalah " Perbuatan Melawan Hukum yaitu " Tindakan Pengalihan Piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II ( Subrogasi ) berdasarkan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Wijaya Nomor 70 tanggal 27 September 2019. Sebagai objek dari gugatan Penggugat Konvensi.

Menimbang bahwa objek dari Gugatan Penggugat Konvensi adalah Tindakan Pengalihan utang, bukan menyangkut tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II yang sesuai hasil pemeriksaan lokasi tidak dapat ditunjuk oleh Penggugat. Karena itu menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Gugatan Penggugat cukup jelas, maka pertimbangan Majelis Hakim Peradilan tingkat pertama menyatakan tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian Kredit tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat sehingga gugatan sebagai gugatan yang kabur maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima adalah tidak tepat dan tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tentang pengalihan



hutang cukup jelas, maka yang perlu dipertimbangkan adalah, “apakah Tergugat I mengalihkan Piutangnya kepada Tergugat II, merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan yang tidak sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;

Menimbang bahwa Majelis Hakim tingkat banding sebagai Yudex factie mempelajari berkas perkara aquo secara keseluruhan dan memori banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi dan dengan meneliti bukti bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam persidangan Peradilan tingkat pertama sebagaimana terurai dan terlampir dalam berita acara sidang perkara aquo maka didapati fakta-fakta untuk dipertimbangkan apakah benar para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak sebagai berikut;

- Bahwa benar Penguat telah mendapat fasilitas Kredit sebesar /setinggi tingginya dari Tergugat I sebesar Rp 4.775.400.000,00 (empat miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) dengan perjanjian dan syarat-syarat sebagaimana tertuang dalam bukti T.I -I , T.I -2 dan T.I-3.;
- Bahwa sesuai syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit Nomor 1175 SKU/SBY/X/2014 vide bukti T.I-1 pada angka 14.3 dijelaskan bahwa Debitur / Penggugat setuju dan memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu waktu menjual, mengalihkan / dengan cara apapun memindahkan piutang / tagihan-tagihan Bank kepada Debitur, kepada kantor cabang lain didalam dan diluar Negeri, subsidiary company dari Bank-Bank Indonesia maupun otoritas yang berwenang atau kepada pihak ketiga lainnya dengan siapa Bank akan membuat perjanjian, Subrogasi, cessie, joint financing atau perjanjian kerja sama lainnya berikut semua hak-hak kekuasaan-kekuasaan dan jaminan-jaminan kerja yang ada pada Bank berdasarkan perjanjian kredit / perjanjian jaminan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh Bank dengan merujuk calon pembeli / calon penerima pengalihan hak



lainnya yang akan mengadakan perjanjian / hubungan kontraktual dengan Bank Debitur setuju dan memahami jika Debitur bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit dan/atau syarat dan ketentuan umum ini maka diperlukan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank “

Menimbang bahwa berdasarkan fakta tersebut dan dengan memperhatikan bukti T.I- 1 , T.I- 2. T.I- 3. dan T.II -7 dan sesuai pasal 1400 KUH Perdata Subrogasi tidak dilarang serta sesuai pasal 1338 KUHPerdata semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding hal mengalihkan piutang kepada pihak lain dengan cara Subrogasi yang sudah diketahui dan disetujui oleh Terbanding / Penggugat pada waktu menerima fasilitas kredit bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi / Terbanding tersebut tidak beralasan menurut hukum karena itu gugatan Penggugat Konvensi / Terbanding tersebut patut ditolak.

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi semula Pembanding / Tergugat II Konvensi dalam jawabannya atas gugatan Penggugat Konvensi semula Terbanding/Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat II Konvensi telah mengajukan pula gugatan Rekonvensi dengan tuntutan sebagaimana tertuang dalam gugatan Rekonvensinya tersebut yang turut termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 13 Mei 2020 dan memori banding Pembanding / Tergugat II Konvensi tertanggal 2 Juli 2020 yang memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan untuk memutuskan sesuai petitum gugatan Rekonvensi sebagaimana termuat kembali dalam putusan ini diatas.

Menimbang, bahwa sesuai jawab jinawab dan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana telampir dalam berita acara



sidang perkara aquo utamanya bukti surat T.I, 1 sampai dengan T.I -11 dan T.II 1 sampai dengan T.II -8 beserta lampirannya sebagaimana tertera dalam berita acara sidang / terlampir dalam berkas perkara dihubungkan antara satu dengan yang lain serta mempelajari memori banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi maka didapati fakta sebagai berikut;

- Bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah membeli 1 (satu) tanah kaveling siap bangun di Bahama Beach-Plam Beach Pakuwon City yang dijual oleh PT Pakuwon Jati / Pembanding / Tergugat II Konvensi, dan untuk itu Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menerima fasilitas Kredit dari Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi (PT Bank Maybank Indonesia Tbk ) vide bukti T.I-2 dengan jumlah fasilitas kredit rumah setinggi-tingginya Rp.4.775.400.000,- (empat milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta empat ratus ribu rupiah ) dengan syarat dan ketentuan tertera dalam T.I- 1 dan T.I-2, atau T.II-3a, T.II.-3b;
- Bahwa karena Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak menepati janji untuk membayar angsuran ke 35 kepada Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi maka Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ditegur oleh Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi selama tiga kali berturut turut agar membayar angsuran / menepati janji ,dalam perjanjian kreditnya tersebut Vide bukti T.I-5, T.I-7 , T.I -9 atau T.II 4a. T.II-4b, T.II 4c. tetapi malah mengajukan surat permintaan penundaan pembayaran vide bukti surat P-2
- Bahwa berdasarkan pasal 14 ayat 14. 3 SKU Nomor:1175 /2014 vide T.I-1 atau T.II-3b Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah memberi hak/Kuasa kepada Turut Terbanding semula Tergugat Konvensi (PT Bank Maybank Indonesia Tbk ) untuk pengalihan Piutang kepada pihak lain yang ditunjuk Turut Terbanding semula





- Tergugat I Konvensi termasuk dengan cara Subrogasi manakala Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melakukan tunggakan angsuran (Wanprestasi) dalam membayar hutang;
- Bahwa antara Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi telah melakukan kerja sama dalam pembiayaan Pembelian tanah Kavling yang dijual Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi Vide bukti T.I-11 berupa Akta No. 51 tanggal 8 Juni 2016 tentang Perubahan Perjanjian Kerja sama Pembiayaan Kavling dihadapan Agnes Ninik Mutiara Widjaya selaku Notaris di Surabaya, tentang pembelian Kembali tanah kavling yang dijual Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
  - Bahwa dalam pasal 7 ayat 1 dan 2 vide bukti T.I-11 tentang ketentuan Pembelian kembali (Buy Back) dengan Subrogasi telah menyatakan “ Apabila pembeli tanah kavling pada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi lalai membayar angsuran selama tiga kali berturut turut, in-casu Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maka Piutang Kredit tersebut dialihkan dari Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi “;
  - Bahwa karena Terbanding telah Wanprestasi / tidak membayar angsurannya selama tiga kali berturut-turut maka Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi mengalihkan Piutangnya tersebut kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Subrogasi Nomor 70 tanggal 27 September 2019 dan karenanya Pembanding / Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas hutang Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut sebesar Rp.3.930.388.590.67 (tiga milyar Sembilan ratus tiga puluh juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu, lima ratus Sembilan



puluh rupiah koma enam puluh tujuh sen ) dengan syarat Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi menempatkan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai gantinya (disubrogir) dalam kedudukan sebagai Kreditur dengan segala hak-hak, tuntutan-tuntutan, tagihan-tagihan dan Jaminan-Jaminan tanpa kecuali yang pihak Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi miliki terhadap Debitur karena Hutang tersebut (baca bukti T.II-7 terlampir dalam bekas perkara).

Menimbang bahwa dari fakta tersebut maka menurut Majelis Hakim tingkat banding peralihan hutang dari Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Namun tidak menghapuskan kewajiban Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar fasilitas Kredit yang telah diterimanya dari Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi tersebut tetapi hutang Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi akan beralih kepada Kreditur baru yaitu Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi. Karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan tuntutan / petitum Gugatan Rekonvensi dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai berikut;

Menimbang bahwa petitum gugatan Rekonvensi angka 1 (satu) yaitu mengabulkan gugatan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya karena petitum ini berkaitan dengan petitum berikutnya maka akan ditentukan kemudian;

Menimbang bahwa tentang petitum gugatan Rekonvensi angka 2, sesuai fakta Terbanding semula / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menerima fasilitas kredit dari Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sesuai perjanjian Kredit Nomor 108 tanggal 28 Oktober 2014 sejumlah Rp.4.775.400.000,00 dengan pembayaran kembali pinjaman tersebut dilakukan

secara angsuran setiap bulan selama 120 kali akan tetapi pada angsuran ke 35 Terbanding tidak menepati janjinya meski telah diberi teguran selama tiga kali

Halaman 46 Putusan Nomor 442/PDT/2020/PT SBY



berturut-turut; Namun tidak ditepati sehingga dengan memperhatikan ketentuan dalam SKU Nomor 1175/SKU/SBY/X/2014 vide bukti T.I-I, maka Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi mengalihkan piutangnya pada Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut dalam Akta Subrogasi tanggal 27 September 2019 vide bukti T.II-7 kepada Pembanding semula Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi. Menurut Majelis Hakim Tingkat banding karena Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi maka dengan memperhatikan pasal 1243 KHPerdara petitum gugatan angka 2 (dua) beralasan untuk dikabulkan dengan ditambah biaya kerugiandan bunga sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;.

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan angka 3 (tiga) sesuai fakta Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak menepati janjinya yaitu tidak membayar angsuran selama tiga kali berturut-turut dan telah ditegur oleh Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi namun tetap tidak menempati, maka sesuai SKU Nomor 1175 /SKU/SBY/X/2014 yang sudah disetujui oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi vide bukti T.I-1, dan berdasarkan Perjanjian kerja sama antara Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi tentang pembiayaan pembelian tanah kavling vide bukti T.I-11, maka dilakukan pengalihan piutang / Subrogasi dengan Akta Notaris adalah beralasan menurut hukum, karena itu menurut Majelis Hakim Tingkat Banding petitum angka 3 (tiga) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum gugatan angka 4 dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan serta kemampuan bayar dari Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maka petitum ini dikabulkan hanya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa petitum angka 5 tentang tuntutan ganti rugi dipertimbangkan sebagai berikut:



- Bahwa tuntutan kerugian materil sebesar Rp.3.930.388.590.67 karena tuntutan tersebut secara nyata telah dibayar oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk melunasi hutangnya Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sesuai akta subrogasi maka tuntutan tersebut patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa tuntutan denda sebesar Rp 367.56.941,00 menurut Majelis Hakim tingkat banding cukup memberatkan Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maka untuk rasa keadilan ditetapkan sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa tuntutan biaya advokad sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) karena tidak didukung bukti maka tuntutan ini ditolak;
- Bahwa tuntutan kerugian Imateril sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) karena kerugian Imateril sangat subjektif maka tuntutan Imateril tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan angka 6 tentang uang paksa (dwangsoom) karena gugatan Penggugat adalah pembayaran sejumlah uang dari Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maka tuntutan uang paksa tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa petitum angka 7 agar meletakan sita jaminan dan menyatakan sah sita jaminan, oleh karena peradilan tingkat pertama maupun tingkat banding tidak melakukan penyitaan maka petitum angka 7 ditolak;

Menimbang bahwa tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meski terdapat upaya hukum, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak alasan yang cukup untuk dikabulkan maka tuntutan ini pun ditolak;

Menimbang bahwa dari segala apa yang telah dipertimbangkan secara seksama diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor:

1202/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 13 Mei 2020, tidak dapat dipertahankan lagi karena itu harus dibatalkan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding



Mengadili sendiri dengan amar putusan selengkapnya sebagaimana disebutkan dibawah ini;

Menimbang bahwa meskipun gugatan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak dikabulkan untuk seluruhnya tetapi tuntutan pokok dikabulkan maka Terbanding semula Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi dipihak yang kalah maka patut dihukum untuk membayar biaya perkara ini untuk kedua tingkat Peradilan dan untuk tingkat banding ditetapkan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Mei 2020 Nomor 1202/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dimohonkan banding tersebut;

#### **MENGADILI SENDIRI**

##### **DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;

##### **DALAM REKONPENS**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 106 tanggal 28 Oktober 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaya, S.H;
- 3 Menyatakan Akta Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaya Nomor 70

tanggal 27 September 2019 adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



4 Menyatakan hak dan kewajiban Tergugat I Konvensi sebagai kreditur beralih kepada Penggugat Rekonvensi;

5 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut:

Kurugian Materiil:

5.1 Hutang Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang dibayar sebagaimana tersebut dalam subrogasi sebesar Rp.3.930.388.590.67 (tiga milyar sembilan ratus tiga puluh juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh rupiah enam puluh tujuh sen);

5.2 Bunga 6% (enam persen) pertahun dari Rp.3.930.388.590.67 (tiga milyar sembilan ratus tiga puluh juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus sembilan puluh rupiah enam puluh tujuh sen) terhitung sejak tanggal pembayaran utang Tergugat Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi sesuai akta subrogasi tanggal 27 September 2019;

5.3 Denda keterlambatan bayar sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

6 Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini untuk kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Rabu** tanggal **26 Agustus 2020**,  
oleh kami, **Herry Sasongko, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis,  
**I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H., M.H.** dan **Dr. Jack Johanis Octavianus,**

Halaman 50 Putusan Nomor 442/PDT/2020/PT SBY





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

**S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Senin** tanggal **7 September 2020**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

**HAKIM HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

**TTD**

**TTD**

**I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H., M.H.**

**Herry Sasongko, S.H., M.H.**

**TTD**

**Dr. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H.**

**PANITERA PENGANTI**

**TTD**

**Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.**

Perincian biaya banding

1. Redaksi Putusan Rp. 10.000,-
2. Materai Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan Rp. 134.000,-

**J u m l a h** Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)