



PUTUSAN

Nomor 630/Pdt G/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

TAN KRISNO, tempat / tanggal lahir Surabaya / 22 Oktober 1963, jenis kelamin Laki-laki, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jl. Kapas Krampung No. 41, RT.005/RW.006, Kel/Desa/ Tambakrejo, Kec. Simokerto, Kota Surabaya, pekerjaan Swasta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu **TAUFAN ARDYANTO, S.H., Advokat / Pengacara / Penasihat Hukum** pada **LAWFIRM ARDYANTO & PARTNERS**, berkedudukan dan berkantor di Jl. Lasem No. 71, Surabaya – Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT**;

Lawan

TAN ANDRE TANUWIJAYA, pekerjaan Swasta, berdomisili/bertempat tinggal di Perumahan Graha Famili Selatan VI Blok B/No.57, Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu **CHAIRUN, S.H., C.L.A., MOUREN M. TUMIWA, S.H., dan RIKI KASMAN LAMATOKAN, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor **Law Office AB & PARTNER'S** beralamat dan berkantor di Ruko Royal Crown Palace Blok RD Jl. H. Anwar Hamzah No. 29 Kelurahan Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 006/SKK /LO-ABP/IV/2022, tertanggal 1 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Halaman 1 Putusan Nomor 385/Pdt.G/2022/PN Sby



Nomor: 630/Pdt G/2022/PN Sby., tanggal 20 Juni 2022, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 630/Pdt G/2022/PN Sby., tanggal 27 Oktober 2022, tentang Pergantian Panitera Pengganti;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal **17 Juni 2022** yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dibawah register Nomor 630/Pdt G/2022/PN Sby., yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, sebelum Penggugat menguraikan alasan (posita) Gugatan dalam perkara *a quo*, Penggugat perlu menyampaikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sebelumnya adalah sebagai Penjual dan Pembeli ;
2. Bahwa, dimana Penggugat adalah sebagai Penjual yang telah menjual kepada Tergugat sebagai Pembeli, yaitu berupa :
 - (1) Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Saridana Ubung Kaja Denpasar Barat, Denpasar, seluas 275 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2625 atas nama Tan Krisno (dalam hal ini Penggugat), dimana Penggugat telah menerima Uang Muka (DP) secara Cash yang diberikan oleh Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan Bukti Kwitansi yang Sah, satu dan lain hal sebagaimana (Vide Bukti P – 1a) ;
 - (2) Dan sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Kalijudan Indah H-08, Kelurahan Kalijudan, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, seluas 817 M² sesuai dengan Sertipikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor : 94, Kelurahan Kalijudan atas nama Tan Krisno (dalam hal ini Penggugat), dimana Penggugat telah menerima Uang Muka (DP) secara Cash yang diberikan oleh Tergugat sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sesuai dengan Bukti Kwitansi yang Sah, satu dan lain hal sebagaimana (Vide Bukti P – 1b) ;

3. Bahwa, setelah dilakukannya Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas
2 (dua) obyek tanah berikut bangunannya tersebut diatas, namun faktanya Tergugat sebagai Pembeli ternyata belum membayar secara lunas kepada Penggugat sebagai Penjual sebagaimana mestinya ;
4. Bahwa, akhirnya antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat sebuah Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 23 Oktober 2019, yang pada pokoknya Tergugat berjanji akan membayar Lunas Pinjaman dan /atau Tanggungan Hutang kepada Penggugat untuk jangka waktu 2 (dua) tahun, dimana Perjanjian tersebut telah berakhir pada tanggal 22 Oktober 2021, satu dan lain hal sebagaimana maksud dalam (Vide Bukti P – 2) ;
5. Bahwa, sebelum diajukannya Gugatan oleh Penggugat dalam perkara a quo, Penggugat telah melayangkan Teguran / Somasi kepada Tergugat agar segera Melunasi Pinjaman dan /atau Tanggungan Hutang kepada Penggugat secara kekeluargaan untuk mencapai mufakat, satu dan lain hal sebagaimana maksud dalam (Vide Bukti P – 3) ;
6. Bahwa, dalam musyawarah tersebut telah terjadi adanya kesepakatan secara lisan antara Tergugat dengan Penggugat untuk merumuskan penyelesaian Pinjaman dan /atau Tanggungan Hutang, namun demikian hingga diajukannya Gugatan ic. perkara ini, Tergugat ternyata tidak pula melaksanakan apa yang sepakati tersebut ;
7. Bahwa, sekalipun kesepakatan lisan tersebut tidak pernah terlaksana sebagaimana mestinya, namun demikian Tergugat tetap berjanji dan

Halaman 3 Putusan Nomor 385/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

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



sanggup untuk melaksanakan isi Perjanjian Pengakuan Hutang (Vide Bukti P – 2) dalam hal sebagai berikut :

- (1). Tergugat akan tetap Membayar Lunas kekurangan Pembayaran atas pembelian 2 (dua) obyek tanah berikut bangunannya sesuai dengan persil yang terurai dalam angka 1 (poin 1 dan poin 2) diatas kepada Penggugat, sebagai bentuk Pinjaman / Tanggungan Hutang yaitu sebesar Rp. 10.700.000.000,- (Sepuluh Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) ;
 - (2). Selain itu Tergugat juga tetap bersedia untuk membayar bunga atas Pinjaman / Tanggungan Hutang selama jangka waktu 2 (dua) tahun yaitu sebesar Rp. 3.010.000.000,- (Tiga Milyar Sepuluh Juta Rupiah) ;
 - (3). Dan termasuk Tergugat bersedia untuk membayar Denda Keterlambatan Pembayaran sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) setiap /per harinya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Pengakuan Hutang (Vide Bukti P – 2), setelah jangka waktu Perjanjian itu berakhir pada tanggal 23 Oktober 2021;
8. Bahwa, oleh karena itu Penggugat sebagai Pemilik yang Sah atas 2 (dua) obyek yang dijualnya kepada Tergugat, maka Tergugat harus segera mengembalikan Hak atas :
- (1) sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Saridana Ubung Kaja Denpasar Barat, Denpasar, seluas 275 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2625 ; dan
 - (2) sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Kalijudan Indah H-08, Kelurahan Kalijudan, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, seluas 817 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 94, Kelurahan Kalijudan,



dari orang – orangnya / maupun Penghuni yang Menempati dan /atau Menguasai, baik oleh Tergugat maupun orang lain yang berhak daripadanya maupun semua barang – barang yang menurut sifatnya sebagai barang tidak bergerak tersebut kembali menjadi milik Penggugat seutuhnya ;

9. Bahwa, akan tetapi Tergugat memberikan Alternatif lain apabila Tergugat ternyata Tidak Dapat Membayar Lunas Pinjaman / Tanggungan Hutang baik Pinjaman Pokok, Bunga dan Denda, maka Tergugat akan menyerahkan obyek kepada Penggugat yaitu berupa :

- (1). Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah setempat dikenal juga dengan Komplek Perumahan Graha Family View Blok – B, Kavling 57, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Surabaya seluas 673 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07804 / Kelurahan Wiyung, Surabaya tercatat atas nama Tan Andre Tanuwijaya (dalam hal ini Tergugat) ;

Dan apabila nilai jual pasaran umum Rumah / Tempat Tinggal tersebut diatas, tidak memenuhi keseluruhan total pembayaran atas Pinjaman / Tanggungan Hutang tersebut, maka Tergugat akan memberikan dan /atau menyerahkan obyek lainnya yaitu :

- (2). Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah Toko (RUKO) yang terletak di Komplek Ruko Atom Megah, Jl. Gemblong No. 36 Q, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya seluas 67 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 663 / Kelurahan Kapasan, Surabaya tercatat atas nama Tan Andre Tanuwijaya (dalam hal ini Tergugat) ;

10. Bahwa, sebagaimana uraian Penggugat dengan adanya kegagalan Tergugat dalam memenuhi prestasi atau dengan kata lain telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1238 BW, dimana Tergugat sebagai Debitur harus dianggap telah lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, maka berdasarkan Pasal 1234 BW, Penggugat menuntut prestasi kepada Tergugat untuk memberikan



sesuatu, berbuat sesuatu dan /atau untuk tidak berbuat sesuatu serta juga berhak menuntut Ganti Rugi baik Materiil maupun Imateriil kepada Tergugat ;

11. Bahwa, bersarnya ganti rugi yang dituntut Penggugat dan yang harus dibayar oleh Tergugat yakni meliputi Kerugian Materiil maupun Imateriil yang dapat dirinci sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL

Kerugian yang dialami Penggugat dalam hubungan perkara *a quo* antara lain sebagai berikut :

- 1) Hilangnya keuntungan yang diharapkan (*ferlies en winst derving*) yaitu Bunga dan Denda yang seharusnya diterima oleh Penggugat berupa uang yang dibayarkan oleh Tergugat atas Perjanjian Pengakuan Hutang (Bukti P – 2), khususnya yang diatur dalam Pasal 4, sebagai berikut :
 - **Besarnya Bunga** yaitu 14% (empat belas persen) /per tahun selama berlangsungnya Perjanjian tersebut yaitu 2 (dua) tahun yaitu sebesar **Rp. 3.010.000.000,- (Tiga Milyar Sepuluh Juta Rupiah) ;**
 - **Besarnya Denda Keterlambatan** sejak berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian tertanggal 22 Oktober 2021, hingga diajukannya Gugatan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* yaitu selama 235 (dua ratus tiga puluh lima) hari dengan ketentuan setiap /per harinya sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), maka dapat dihitung sebagai berikut :
235 x Rp. 5.000.000,- (Lima ratus ribu rupiah) yaitu sebesar Rp. 1.175.000.000,- (Satu Milyar Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) ;
- 2) Berdasarkan ketentuan Perjanjian Pengakuan Hutang (Bukti P – 2), khususnya yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) menyebutkan bahwa : “ ... Denda mana tetap harus tetap diperhitungkan dan dibayar oleh Pihak – II berikut Pinjaman Pokok kepada Pihak – I secara Lunas.”, yang artinya



baik Pinjaman Pokok sebesar Rp. 10.700.000.000,- (Sepuluh Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah) berikut ditambah Bunga dan Denda sebagaimana uraian angka (1) diatas, yang wajib dibayarkan Tergugat sebesar Rp. 14.885.000.000,- (Empat Belas Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) ;

- 3) Selain itu, termasuk juga Biaya Jasa Advokat baik dalam rangka melakukan Upaya melalui (Somasi) dengan menempuh Langkah Perdamaian melalui Musyawarah / Mufakat maupun dalam hal menjalankan perkara dimuka Pengadilan, oleh karena hal ini tertuang dalam Perjanjian (Bukti P – 2), khususnya dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3), dimana Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar

Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang wajib dibebankan dan ditanggung oleh Tergugat.

Dan dengan demikian adalah sangat beralasan Menurut Hukum segala beban biaya yang timbul sebagaimana yang diuraikan di atas menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Tergugat.

B. KERUGIAN IMATERIIL

Bahwa, besarnya kerugian Imateriil yang dituntut oleh Penggugat terhadap Tergugat, tidak dapat demikian saja dinilai, oleh karena Penggugat tidak dapat menikmati Hak – haknya, oleh karena itu adalah wajar dan beralasan jika Penggugat menuntut ganti rugi imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) terhadap Tergugat ;

12. Bahwa, oleh karena agar Gugatan Penggugat tidak sia – sia belaka dan terdapat adanya Dugaan yang Kuat selama berlangsungnya proses Perkara ini Tergugat akan “Mengasingkan” dan /atau Memindah-tangankan Obyek Sengketa yang dapat berakibat Merugikan Hak serta Kepentingan Penggugat, maka karena itu mohon agar Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan Sita Jaminan (*Conservator beslag*) terhadap Obyek Sengketa yang berupa :



- (1). Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah Toko (RUKO) yang terletak di Komplek Ruko Atom Megah, Jl. Gemblong No. 36 Q, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya seluas 67 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 663 / Kelurahan Kapasan, Surabaya tercatat atas nama Tan Andre Tanuwijaya (dalam hal ini Tergugat) ;
- (2). Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah setempat dikenal juga dengan Komplek Perumahan Graha Family View Blok – B, Kavling 57, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Surabaya seluas 673 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07804 / Kelurahan Wiyung, Surabaya tercatat atas nama Tan Andre Tanuwijaya (dalam hal ini Tergugat) ;
13. Bahwa, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* didasarkan atas bukti – bukti autentik, oleh karena cukup alasan menurut hukum Putusan dalam Perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya Hukum lain yaitu Banding, Kasasi maupun Verzet / Perlawanan.

Maka :

Berdasarkan hal – hal serta alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa, mengadili, serta memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana Pasal 1238 BW ;
3. Menyatakan menurut Hukum Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 23 Oktober 2019, sebagaimana (Vide Bukti P – 2) sah dan mengikat Para pihak (Penggugat dan Tergugat) ;
4. Menyatakan, menurut hukum Penggugat adalah merupakan Pemilik yang Sah atas obyek Sengketa, yang berupa :



- (1) Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Saridana Ubung Kaja Denpasar Barat, Denpasar, seluas 275 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2625 atas nama Tan Krisno (Penggugat) ;
- (2) sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Kalijudan Indah H-08, Kelurahan Kalijudan, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, seluas 817 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 94, Kelurahan Kalijudan atas nama Tan Krisno (Penggugat) ;
5. Menyatakan, Sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana yang dimohonkan Penggugat diatas, terhadap Obyek Sengketa yang berupa :
 - (1). Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah Toko (RUKO) yang terletak di Komplek Ruko Atom Megah, Jl. Gemblong No. 36 Q, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya seluas 67 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 663 / Kelurahan Kapasan, Surabaya tercatat atas nama Tan Andre Tanuwijaya (dalam hal ini Tergugat) ;
 - (2). Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah setempat dikenal juga dengan Komplek Perumahan Graha Family View Blok – B, Kavling 57, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Surabaya seluas 673 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07804 / Kelurahan Wiyung, Surabaya tercatat atas nama Tan Andre Tanuwijaya (dalam hal ini Tergugat) ;
6. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*) ;
7. Menghukum, Tergugat dan /atau siapa saja yang mendapatkan Hak daripadanya untuk mengosongkan dan kemudian menyerahkannya dengan baik kepada Penggugat, atas Obyek yang berupa :



- Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah setempat dikenal juga dengan Komplek Perumahan Graha Family View Blok – B, Kavling 57, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Surabaya seluas 673 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07804 / Kelurahan Wiyung, Surabaya tercatat atas nama Tan Andre Tanuwijaya (dalam hal ini Tergugat) ;

sebagai bentuk Pembayaran Pinjaman dan /atau Tanggungan Hutang, baik Pinjaman Pokok, Bunga dan Denda sesuai dengan Pasal 3 (Vide Bukti P – 2)

Dan apabila nilai jual pasaran umum Rumah / Tempat Tinggal Tergugat tersebut diatas tidak memenuhi keseluruhan total pembayaran atas Pinjaman / Tanggungan Hutang kepada Penggugat, maka Tergugat akan memberikan dan /atau menyerahkan obyek lainnya yang berupa :

- Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah Toko (RUKO) yang terletak di Komplek Ruko Atom Megah, Jl. Gemblong No. 36 Q, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya seluas 67 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 663 / Kelurahan Kapasan, Surabaya tercatat atas nama Tan Andre Tanuwijaya (dalam hal ini Tergugat) ;

8. Menghukum, Tergugat untuk membayar Ganti Rugi baik Materiil maupun Imateriil, dengan perincian sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL

Kerugian yang dialami Penggugat dalam hubungan perkara *a quo* antara lain sebagai berikut :

1. Hilangnya keuntungan yang diharapkan (*ferlies en winst derving*), baik berupa **Bunga sebesar Rp. 3.010.000.000,- (Tiga Milyar Sepuluh Juta Rupiah)** dan **Denda Keterlambatan** yaitu sebesar **Rp. 1.175.000.000,- (Satu Milyar Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)** dengan total keuntungan yang diharapkan yaitu sebesar **Rp. 4.185.000.000,- (Empat Milyar Seratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) ;**



2. Pengembalian Hutang Pokok berikut Bunga dan Denda Keterlambatan sebesar **Rp. 10.700.000.000,- (Sepuluh Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah)** ditambah **Rp. 4.185.000.000,- (Empat Miliar Seratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)**, sehingga total yang harus dibayarkan yaitu sebesar **Rp. 14.885.000.000,- (Empat Belas Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)** ;

3. Biaya Jasa Advokat / Pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang telah dikeluarkan Penggugat dan wajib dibebankan / ditanggung oleh Tergugat ;

Dan dengan demikian adalah sangat beralasan Menurut Hukum segala beban biaya yang timbul sebagaimana yang diuraikan di atas menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Tergugat

B. KERUGIAN IMATERIIL

Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) kepada Penggugat ;

9. Memerintahkan agar Tergugat Patuh dan tunduk pada isi Putusan dalam Perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat ini.

Dan/ atau Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan seadil – adilnya. (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan telah hadir dipersidangan, yaitu:

- Untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas;
- Untuk Tergugat hadir Kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir di persidangan melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor: 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. I Dewa Gede Suarditha, S.H.,



M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator dan selanjutnya berdasarkan laporan dari Mediator tersebut tanggal 25 Juli 2022, menyatakan bahwa upaya perdamaian yang ditempuh antara Penggugat dengan Tergugat tidak berhasil (gagal), oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dimulai dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap kepada isi gugatannya tanpa ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya secara Elektronik sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN TIDAK JELAS / KABUR (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBELUM*)

Bahwa yang dimaksud Gugatan Obscuur Libell (Kabur) adalah tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 ke-3 Rv. yakni syarat jelas dan pasti (*duidelijke en bepalde conclusie*). Dengan demikian gugatan yang kabur sangat luas spektrumnya, antara lain:

1. Fundamentum Petendi Tidak Mempunyai Dasar Yang Jelas.

Adapun mengenai Ketidakjelasan ini terdiri dari bagian yang menguraikan peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang Hukum:

1.1 Bahwa Penggugat tidak satupun menguraikan dasar hukum yang kuat untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap diri Penggugat, serta tidak menguraikan bentuk dan atau unsur-unsur esensial perbuatan Tergugat yang dianggap melawan hukum;

1.2 Bahwa demikian pula dalam uraian dalih gugatan Penggugat tidak disebutkan secara jelas mengenai bentuk nyata Adanya Kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh karena Perbuatan Tergugat, sebab pada kenyataannya Penggugat justeru telah menikmati keuntungan dalam kedudukan hukum Penggugat Yang Telah Memperoleh Dan Menikmati Mamfaat Dari sejumlah pembayaran yang diperolehnya dari Tergugat;

2. Tidak Jelas Objek Sengketa.



Dalam hal ini dapat terjadi bahwa penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi, namun yang menjadi dasar gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum:

- 2.1 Bahwa berdasarkan uraian dalil Posita Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas-batas tanah dan bangun objek sengketa secara detail, sehingga karenanya gugatan penggugat haruslah dinyatakan kabur;
- 2.2 Penggugat dalam gugatannya merumus/mengkwalifikasi sebagai perbuatan wanprestasi, akan tetapi pada sisi lain jika diamati apa yang terurai dalam dalil gugatannya tidak mengenai wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat ini sangat membingungkan (Confuse) sebenarnya dalil apa yang dipergunakannya dalam memajukan gugatan ini? Gugatan telah melanggar tata tertib beracara dan saling kontradiksi sehingga katagori obscur libel;
- 2.3 Bahwa Penggugat mendalilkan adanya Hubungan Hukum Jual-Beli Objek sengketa, namun yang menjadi landasan dalil Penggugat adalah Akta Pengakuan Hutang sebagai landasan terjadi hubungan Hukum diantara Penggugat dan Tergugat, oleh karenanya Penggugat kemudian melayangkan gugatan wanprestasi, padahal sejatinya dalam hal ini menunjukan dalil adanya perbuatan Tergugat yang mengarah pada Perbuatan Melawan Hukum;
- 2.4 Bahwa dalil Tergugat dimaksud diatas adalah sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979 menegaskan: *"Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan Penggugat tidak dapat diterima"* (Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, tahun 1993, h. 420); Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 menegaskan: *"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas*



letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"
(Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, tahun 1993, h. 421);

3. Petitum Gugatan Tidak Jelas.

Dalam hal ini petitum tidak dirinci, sehingga tidak jelas apa yang dituntut. Dapat pula terjadi pertentangan atau kontradiksi antara pundamentum petendi dengan petitum, dengan kata lain pundamentum petendi tidak mendukung petitum:

- 3.1 Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat juga tidak jelas menunjukkan waktu terjadinya Perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan Tergugat, sehingga terjadi ketidak sesuaian pokok permasalahan dalam Posita antara yang satu dengan lainnya, namun dalam petitum Gugatan Penggugat menyampaikan Tuntutan ganti rugi kepada Tergugat. Ketidak sesuaian antara Posita dengan Petitum tersebut jelas menunjukkan bahwa Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);
- 3.2 Bahwa tidak jelas dan/atau Kaburnya Gugatan Penggugat juga secara nyata terlihat dari Petitum gugatan PENGGUGAT poin (6) yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan untuk mengsongkan dan atau menyerahkan tanah dan bangunan yang sama sekali bukan merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo*, yang mana Petitum tersebut tidak dibarengi dengan Posita yang menjelaskan tentang dasar dan atau alasan dari tuntutan (Petitum) tersebut;

Dengan demikian, maka Hal tersebut sepatutnya menyebabkan Gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga Gugatan PENGGUGAT sepatutnya tidak dapat diterima, oleh karena TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL suatu Gugatan karena terdapat dalil – dalil yang satu sama lain saling tidak mendukung dan atau tidak didasarkan pada landasan Yuridis Formil maupun Materil yang benar mengenai bentuk konkrit Perbuatan Tergugat



yang oleh Penggugat yang dianggap sebagai suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum. sehingga karenanya, Gugatan Penggugat menjadi Kabur (*Obscuur Libel*);

B. **EXCEPTIO NON ADIMOLETI CONTRACTUS**

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi Prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, pada Hakikatnya Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan kepada Tergugat dalam perkara *a quo*, sebab pada hakikatnya Penggugat sendiri selaku Penerima Fasilitas Pembiayaan jelas dan nyata-nyata tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya kepada Tergugat.

II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah Tergugat sampaikan dalam Eksepsi diatas, secara mutatis mutandis sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan Jawaban/Bantahan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa, benar dalil Penggugat angka (2), yakni sepanjang menerangkan mengenai adanya mengenai kedudukan serta hubungan hukum yang telah berlangsung dari dan diantara Penggugat sebagai Penjual yang telah menjual kepada Tergugat sebagai Pembeli, yaitu berupa :
 - 3.1 Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Saridana Ubung Kaja Denpasar Barat, Denpasar, seluas 275 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2625 atas nama Tan Krisno (dalam hal ini Penggugat), dimana Penggugat telah menerima Uang Muka (DP) secara Cash yang diberikan oleh Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan Bukti Kwitansi yang Sah, satu dan lain hal sebagaimana;
 - 3.2 Dan sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Kalijudan Indah H-08, Kelurahan Kalijudan, Kecamatan



Mulyorejo, Surabaya, seluas 817 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 94, Kelurahan Kalijudan atas nama Tan Krisno (dalam hal ini Penggugat), dimana Penggugat telah menerima Uang Muka (DP) secara Cash yang diberikan oleh Tergugat sebesar Rp. 750.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan Bukti Kwitansi yang Sah, satu dan lain hal sebagaimana;

4. Bahwa, setelah dilakukannya Jual Beli 2 (dua) obyek tanah berikut bangunannya sebagaimana mestinya, selanjutnya atas kesepakatan serta izin dan kehendak Penggugat, kemudian Tergugat telah merubah dan atau melakukan Balik Nama Surat / Sertipikat atas 2 (dua) obyek tanah berikut bangunannya tersebut menjadi atas nama Tergugat (Tan Andre Tanuwijaya) meskipun saat itu Tergugat belum membayar secara lunas kepada Penggugat;
5. Bahwa adapun mengenai adanya kekurangan pembayaran yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, seharusnya tidak serta merta dianggap sebagai suatu bentuk perbuatan ingkar janji (wanprestas) mengingat alasan tidak terpenuhinya pembayaran secara penuh oleh Tergugat kepada Penggugat dalam perkara a quo adalah semata – mata karena adanya keadaan memaksa (*Force Mager*), yakni bencana wabah Covid 19 yang telah melanda seluruh dunia yang berimplikasi pada lumpuhnya perputaran ekonomi;
6. Bahwa bencana wabah covid 19 tersebut secara nyata telah berdampak pada terhambatnya perputaran bisnis yang dijalankan oleh Tergugat, sehingga mengakibatkan ketidak mampuan Penggugat membayar sisa kewajiban kepada Penggugat, sehingga karenanya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah wanprestasi harusla dinyatakan ditolak dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
7. Bahwa demikian pula dengan kedudukan hukum mengenai lemahnya kekuatan pembuktiaan akta dibawah tangan itu, sehingga terhadap Akta Pengakuan Hutang yang didalilkan Penggugat haruslah dinyatakan batal demi hukum, yakni sebagaimana digambarkan Yurisprudensi MARI Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

167 K/Sip/1959 sebagai berikut : *meskipun tandatangan didalam akta dibawah tangan diakui namun isi dari akta dibawah tangan itu disangkal maka nilai kekuatan formil dan pembuktian surat tersebut runtuh;*

8. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat poin (8) dan seterusnya, sebab terhadap Objek Tanah dan Bangunan tersebut sejatinya bukan merupakan objek Jual-Beli, melainkan adalah objek yang terpisah dan tidak memiliki keterkaitan dengan Objek Jual-Beli yang berlangsung dari dan diantara Penggugat dan Tergugat, sehingga karenanya dalil Penggugat poin (8) haruslah dinyatakan tidak beralasan menurut hukum sehingga karenanya haruslah dinyatakan ditolak;
9. Bahwa demikian pula Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat mengenai Kerugian baik Materiil maupun immaterial yang keseluruhannya juga sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Berdasarkan fakta-fakta Hukum sebagaimana terurai di atas, maka mohon kirannya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan yang diajukan PENGGUGAT Kabur (*Obscur Libel*) ;
3. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan perkara ini;

Dan/atau Apabila Pengadilan yang memeriksa dan memutus Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah menanggapi pada persidangan secara Elektronik (Replik) tanggal 15



Agustus 2022 dan atas Replik dari Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Duplik melalui persidangan secara Elektronik tanggal 07 September 2022, adapun Replik dari Pengugat dan Duplik dari Tergugat selengkapnya seperti terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan berupa foto copy surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 20 April 2015, diberi tanda bukti **P-1a;**
2. Fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 3 November 2015, diberi tanda bukti **P-1b;**
3. Fotocopy Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 23 Oktober 2019, diberi tanda bukti **P-2;**
4. Fotocopy Surat Tegauran Somasi – I No.022/AP_Som.1/V/2022 tertanggal 16 Mei 2022, diberi tanda bukti..... **P-3a;**
5. Fotocopy Surat Tegauran Somasi – II No.023/AP_Som.2/V/2022 tertanggal 20 Mei 2022, diberi tanda bukti..... **P-3b;**
6. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523633 tertanggal 28 April 2015, diberi tanda bukti..... **P-4a;**
7. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523634 tertanggal 28 April 2015, diberi tanda bukti..... **P-4b;**
8. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523635 tertanggal 28 April 2015, diberi tanda bukti..... **P-4c;**
9. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523635 tertanggal 28 April 2015, diberi tanda bukti..... **P-4d;**
10. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523645 tertanggal 10 November 2015, diberi tanda bukti..... **P-5a;**
11. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523646 tertanggal 10 November 2015, diberi tanda bukti..... **P-5b;**
12. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523641 tertanggal 10 November 2015, diberi tanda bukti..... **P-5c;**



13. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523642 tertanggal 10 November 2015, diberi tanda bukti.....**P-5d**;
14. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523643 tertanggal 10 November 2015, diberi tanda bukti.....**P-5e**;
15. Fotocopy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No.BD 523644 tertanggal 10 November 2015, diberi tanda bukti.....**P-5f**;
16. Fotocopy Tanda Bukti Hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 2625 atas nama TAN KRISNO, diberi tanda bukti.....**P-6**;
17. Fotocopy Tanda Bukti Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 94 atas nama TAN KRISNO, diberi tanda bukti.....**P-7**;
18. Fotocopy Tanda Terima (KWITANSI) Penerimaan Uang Muka (DP) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), diberi tanda bukti.....**P-8**;
19. Fotocopy Tanda Terima (KWITANSI) Penerimaan Uang Muka (DP) sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti. **P-9**;

Menimbang, bahwa Bukti Surat dari Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-9 tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-3a, P-3b, P-6, P-7, P-8 dan P-9 tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi BUDI WICAKSONO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa semenjak Tahun 2019 awal sampai sekarang Tergugat masih menempati ruko tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui sejauh apa persoalan antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat telah menyerahkan secara lisan sepakat untuk melaksanakan salah satu pilihan / opsi penyelesaian dengan cara Tergugat akan menyerahkan kembali 2 (dua) Obyek Sengketa tersebut;



- Bahwa saat ini obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa obyek tersebut sebagai jaminan atas Kekurangan Pembayaran Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti tulisan berupa foto copy surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kwitansi Pembayaran senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), diberi tanda bukti.....**T-1**;
2. Fotocopy Kwitansi Pembayaran senilai Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti.....**T-2**;
3. Fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 03 November 2015, diberi tanda bukti.....**T-3**;
4. Fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 05 April 2015, diberi tanda bukti.....**T-4**;
5. Fotocopy Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 23 Oktober 2019, diberi tanda bukti.....**T-5**;

Menimbang, bahwa seluruh bukti tulisan berupa foto copy surat dari Tergugat tersebut diatas masing-masing telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi meski diberi waktu untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya dalam persidangan secara elektronik (e-Litigasi) tanggal 09 November 2022 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang:

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat dan pihak Tergugat masing-masing menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi di persidangan, maka pihak Penggugat, pihak Tergugat mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya uraian dalam putusan ini maka Majelis Hakim menunjuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini yang memuat secara lengkap segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan perkara



ini yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat selain menjawab pokok perkara, telah pula mengajukan eksepsi yaitu bahwa gugatan tidak jelas/Kabur (*Exceptio Obscuur Liberium*) dan eksepsi tentang *Exceptio Non Adimoleti Contractus*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat telah menolaknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti alasan-alasan Eksepsi dari Tergugat, Majelis menilai bahwa eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara sehingga eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa antara Penggugat dengan Tergugat ada hubungan hukum berupa jual beli 2(dua) bidang tanah dan bangunannya, Tergugat sebagai Pembeli tidak melunasi sisa harga jual dan kemudian dibuatkan Surat Pengakuan Hutang, akan tetapi Tergugat tetap tidak melunasi hutangnya dan Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat untuk melunasi hutangnya, Penggugat meminta agar 2 (dua) bidang tanah beserta bangunannya tersebut dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat, disamping itu Tergugat juga memberi alternatif lain untuk melunasi hutangnya yaitu akan memberikan sebidang tanah berikut bangunannya terletak di Komplek Perumahan Graha Family View Blok B, Kavling 57 Kelurahan Wiyung Surabaya dan bila belum mencukupi akan diberikan lagi sebidang tanah berikut bangunannya berupa Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Komplek Ruko Atom Megah, Jalan Gemblong No.36 Q Kelurahan Kapasan Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dikatakan telah melakukan Wanprestasi karena tidak mampunya Tergugat melunasi pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut disebabkan adanya keadaan memaksa (Force Mayor), wabah Covid 19 yang melanda dunia dan Tergugat menolak untuk mengembalikan tanah dan bangunan yang telah dibeli dan menolak juga memberikan tanah dan bangunan lainnya serta Surat Pengakuan Hutang haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum;

Menimbang, bahwa mengenai adanya jual beli 2(dua) bidang tanah beserta bangunannya diakui Tergugat, demikian juga mengenai pembayaran uang muka seluruhnya untuk kedua obyek tersebut sejumlah Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) diakui Tergugat, sehingga dalil-dalil yang diakui tersebut dianggap telah terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat selain mengakui beberapa dalil Penggugat, telah pula menolak dalil-dalil gugatan lainnya, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan yang dibantah Tergugat tersebut, sedangkan Tergugat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-9 dan 1(satu) orang saksi, sedangkan Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T- 5 namun tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak menyangkal belum melakukan pelunasan atas jual beli tanah beserta bangunan antara Penggugat dan Tergugat, namun Tergugat menolak dikatakan telah melakukan wanprestasi karena adanya force majeure wabah covid 19, alasan Tergugat tersebut saat ini menurut hemat Majelis, tidak bisa diterima karena wabah covid 19 telah mereda dan kegiatan masyarakat mulai berjalan normal, sehingga tidak ada alasan Tergugat tidak melunasi harga jual beli dimaksud, apalagi telah ditentukan dalam P-2 bahwa dengan telah lewatnya waktu Tergugat otomatis wanprestasi, dengan demikian petitum angka 2 yaitu agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Halaman 22 Putusan Nomor 385/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa mengenai Perjanjian Hutang tertanggal 23 Oktober 2019 (Vide: bukti P-2) adalah dibuat karena Tergugat tidak melunasi sisa harga jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas, namun Tergugat meminta agar Perjanjian Hutang tersebut dinyatakan batal demi hukum tetapi Tergugat tidak membuktikan tentang hal-hal yang mengakibatkan perjanjian pengakuan hutang dimaksud batal demi hukum, sehingga dengan demikian dalil Tergugat tersebut patut ditolak dan karenanya keberadaan Pengakuan Hutang tersebut sah menurut hukum, untuk itu petitum angka 3 yang meminta Perjanjian Hutang dinyatakan sah dan mengikat para pihak dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yaitu Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa berupa tanah berikut dan bangunannya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2625 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 94 keduanya atas nama Tan Krisno menurut hemat Majelis tidak dapat dikabulkan karena kedua tanah berikut bangunannya tersebut telah dijual kepada Tergugat dan Penggugat telah menerima pembayaran uang muka dan untuk sisanya antara Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Surat Pengakuan Hutang;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar diletakan Sita Jaminan atas obyek sengketa, oleh karena Majelis Hakim tidak meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa yang dimaksud maka petitum gugatan angka 5 patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), karena tidak memenuhi persyaratan sebagai ditentukan dalam ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku maka petitum angka 6 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat atas obyek sengketa dimaksud di atas, oleh karena petitum angka 4 agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa, telah ditolak oleh Majelis, maka petitum 7 yang terkait erat dengan petitum angka 4 tersebut, haruslah ditolak pula;



Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Pengakuan Hutang yaitu Tergugat sebagai Pihak Kedua dalam Perjanjian tersebut mengakui sebagai Pembeli mengakui masih memiliki Pinjaman dan/atau tanggungan Hutang kepada Pihak-I (Penggugat) sebesar Rp.10.700.000.000,- (Sepuluh Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) sebagai kekurangan Pembayaran atas 2 (dua) persil Obyek tersebut di atas yang belum dibayarkan secara lunas kepada Pihak-I, juga ditentukan Tergugat harus melunasi hutangnya sampai tanggal 22 Oktober 2021, Tergugat juga bersedia untuk memberikan Bunga atas Pinjaman dan/atau tanggungan hutang yang diberikan oleh Penggugat sebesar 14% per tahun dari Rp.10.700.000.000,- atau dengan kata lain Tergugat akan memberikan tambahan Bunga sebesar Rp.3.010.000.000,- (Tiga milyar sepuluh juta rupiah) untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan bila Tergugat tidak bisa melunasi sampai tanggal 22 Oktober 2021 tersebut maka Tergugat dikenai Denda Keterlambatan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per setiap hari, sehingga menurut hemat Majelis petitem angka 8 khususnya mengenai ganti kerugian materiil dapat dikabulkan untuk sebesar Rp.14.855.000.000,-(empat belas milyar delapan ratus delapan puluh lima juta rupiah), sedangkan untuk biaya jasa Advokat/Pengacara ditolak karena berperkara di Pengadilan tidak harus diwakili oleh Advokat/Pengacara;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atas Kerugian Imateriil karena tidak dibuktikan di persidangan maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitem angka 9 (sembilan) agar diperintahkan Tergugat untuk patuh dan tunduk pada isi Putusan perkara ini, oleh karena tidak bertentangan atau dilarang oleh ketentuan hukum yang berlaku maka patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada pada pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara, untuk itu petitem angka 10 dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian maka petitem



angka 1 hanya dapat untuk dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya;

Memperhatikan, Pasal 1238, Pasal 1243 KUHPdata, Pasal-pasal HIR,
serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana Pasal 1238 BW;
3. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 23 Oktober 2019, sebagaimana (Vide Bukti P-2) sah dan mengikat Para Pihak (Penggugat dan Tergugat);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi Materiil sebesar Rp.14.885.000.000,- (Empat belas milyar delapan ratus delapan puluh lima juta rupiah);
5. Memerintahkan agar Tergugat patuh dan tunduk pada isi Putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.855.000,00 (delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadil Negeri Surabaya, pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2022, dengan Susunan Majelis **I Ketut Tirta, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Widiarso, S.H., M.H.**, dan **Ari Widodo, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan pada hari **Rabu, tanggal 21 Desember 2022**, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim Anggota, dibantu oleh **Asep Priyatno, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan pada



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

hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi selaku pengguna terdaftar masing-masing Kuasa Penggugat melalui email taufanardyanto@gmail.com, Kuasa Tergugat melalui email heruab@ymail.com.

Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

Widiarso, S.H., M.H.

I Ketut Tirta, S.H., M.H.

Ari Widodo, S.H.

Panitera Pengganti;

Asep Priyatno, SH., MH.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses (ATK)	:	Rp	85.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	:	Rp	700.000,00;
4. Biaya PNBPN Panggilan.....	:	Rp	20.000,00;
5. Redaksi.....	:	Rp	10.000,00;
6. Materai	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	855.000,00;

(delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah)