



**PUTUSAN**

Nomor : 274/Pdt.G/2020/PN Sby

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**GOEY TAUFIK RIYAN**, bertempat tinggal di Jalan Rungkut Lor RL.V-L / 3, RT.003-RW.006, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu : **ACHMAD DRAJAT, SH., MH**, Advokat pada Kantor Hukum "A. DRAJAT SISWA UTAMA, SH., MH & PARTNERS", beralamat Kantor di Jalan Dukuh Kupang XVIII No.61, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT** ;

**LAWAN**

1. **PT. PAKUWON JATI, Tbk**, beralamat di Jalan Kejawan Putih Mutiara Nomor : 17, Pakuwon Town Square, Pakuwon City, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT I** ;
2. **PT. BANK MAYBANK INDONESIA, Tbk, Kantor Cabang Surabaya**, beralamat di Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jalan Pemuda Nomor : 60-70 Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT II** ;

**Pengadilan Negeri tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Hal. 1 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah memeriksa surat-surat bukti yang diajukan para pihak;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dipersidangan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 06 Maret 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10 Maret 2020 dan dicatat dalam register perkara perdata No.274/Pdt.G/2020/PN.Sby, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat 1 selaku Penjual telah mengadakan perjanjian jual beli berupa : Kavling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City - Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit: U01-006 Luas Kavling : 835 M2, dengan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014, dengan total harga sebesar Rp.22.962.500.000 (Dua Puluh Dua Milyar Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dengan pembayaran : Sebagian Uang Penggugat (pribadi) dan sebagian Uang pembayaran lunas melalui Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 Dari PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor: 60-70 Surabaya (Tergugat 2), dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 ;
2. Bahwa Penggugat selaku Pembeli atas jual beli berupa : Kavling Tanah Siap Bangun Di Pakuwon City - Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit : U01-006 Luas Kaviing : 835 M2, dengan total harga sebesar Rp.22.962.500.000 (Dua Puluh Dua Milyar Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sebagaimana tersebut dalam posita gugatan Penggugat pada angka Nomor : 01 diatas, Penggugat selaku Pembeli telah melakukan pembayaran kepada Tergugat 1 selaku penjual dengan rincian :

Hal. 2 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa uang Tanda Jadi menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 Maret 2014 sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) ;
- 2) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa Uang Mukal menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 13 Maret 2014 sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) ;
- 3) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa Uang Muka 2 menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 April 2014 sebesar Rp.2.046.250.000 (Dua Milyar Empat Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;
- 4) Pembayaran kepada Tergugat 1 secara lunas melalui Kredit Nomor: 55 Tanggal 21 April 2014 Dari PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor: 60 - 70 Surabaya (Tergugat 2), dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 sebesar Rp.20.666.250.000,- (Dua Puluh Milyar Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;
3. Bahwa seharusnya menurut hukum, ketika Penggugat selaku Pembeli telah melaksanakan kewajiban pembayaran keseluruhan lunas kepada Tergugat 1 selaku Penjual sebagaimana tersebut dalam posita gugatan Penggugat pada angka Nomor : 02 diatas, Tergugat 1 selaku Penjual harus menyerahkan Objek Jual Beli berupa : Kavling Tanah Siap Bangun Di Pakuwon City - Kota Surabaya Cluster: Grand Island Nomor Unit: U01-006 Luas Kavling: 835 M2 kepada Penggugat selaku Pembeli. Tetapi ternyata Tergugat 1 selaku Penjual tidak melaksanakan penyerahan Objek Jual Beli tersebut kepada Penggugat selaku Pembeli ;  
Jadi Penggugat patut untuk menganggap dan/atau menduga Objek Jual Beli berupa : Kavling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City - Kota Surabaya Cluster:

Hal. 3 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grand Island Nomor Unit: U01- 006 Luas Kavling: 835 M2 adalah sebagai Objek Jual Beli yang tidak jelas (Tidak Ada). Karena Penggugat selaku Pembeli tidak menerima penyerahan Objek Jual Beli setelah Penggugat selaku Pembeli membayar lunas kepada Tergugat 1 selaku Penjual melalui Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 Dari PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya (Tergugat 2), dan/atau Penggugat selaku Pembeli tidak dapat melihat dan/atau masuk kedalam Objek Jual Beli. Sehingga syarat-syarat Objektif dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 tidak terpenuhi ;

4. Bahwa selanjutnya secara sepihak tiba-tiba Tergugat 1 selaku Penjual dengan dalih telah menerima "Subrogasi" atas Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 Dari PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya (Tergugat 2), melakukan beberapa somasi (peringatan) terhadap Penggugat selaku Pembeli, yang pada pokoknya berisi beberapa somasi (peringatan) adalah sebagai berikut :

Penggugat sebagai debitur PT.Bank Maybank Indonesia , Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya ( Tergugat 2 ) diminta oleh Tergugat 1 selaku Penjual untuk melakukan kekurangan pembayaran kepada Tergugat 1 selaku Penjual dan/atau dengan dalih selaku penerima "Subrogasi" dari PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor: 60-70 Surabaya (Tergugat 2), dengan rincian kurang lebih adalah :

Rp. 20,293.116.623,11 (Dua Puluh Milyar Dua Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Seratus Enam Belas Ribu Enam Ratus Dua Puluh Tiga Rupiah Sebelas Sen) ;

Hal. 4 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Isi beberapa Somasi ( peringatan ) Tergugat 1 sebagai Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli secara sepihak yang mendasarkan kepada "Subrogasi" sebagaimana tersebut diatas, beberapa Somasi ( peringatan ) Tergugat 1 sebagai Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli juga berisi Pembatalan Jual Beli secara sepihak oleh Tergugat 1 selaku Penjual tanpa mengembalikan uang yang telah dibayar oleh Penggugat selaku Pembeli ;

5. Bahwa Isi beberapa Somasi ( peringatan ) Tergugat 1 sebagai Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli secara sepihak adalah sebagai perbuatan melanggar hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan bertentangan pula dengan peraturan hukum yang berlaku. Terlebih-lebih Kavling Tanah Siap Bangun Di Pakuwon City - Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit: U01-006 Luas Kavling : 835 M2 adalah sebagai Objek Juai Beli yang tidak jelas (Tidak Ada), Karena Penggugat selaku Pembeli tidak menerima penyerahan Objek Juai Beli setelah Penggugat selaku Pembeli membayar lunas kepada Tergugat 1 selaku Penjual melalui KredIt Nomor: 55 Tanggal 21 April 2014 Dari PT.Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya ( Tergugat 2 ), dan/atau Penggugat selaku Pembeli tidak dapat melihat dan/atau masuk kedalam Objek Juai Bell. Sehingga berakibat Penggugat selaku Pembeli telah dirugikan secara materiil ;

6. Bahwa jika dihitung secara rasional Penggugat sebagai Pembeli telah menderita kerugian Materiil sebesar sebagai berikut :

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat selaku Pembeli adaiah berupa :

- 1) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa uang Tanda Jadi menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 Maret 2014 sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) ;

Hal. 5 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa Uang Muka 1 menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 13 Maret 2014 sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) ;
- 3) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa Uang Muka 2 menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 April 2014 sebesar Rp.2.046.250.000 (Dua Milyar Empat Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Ditambah dengan Pembayaran Penggugat kepada PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor: 60-70 Surabaya (Tergugat 2) berupa angsuran Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, berjumlah kurang lebih : Rp.6.000.000.000 (Enam Milyar Rupiah) ;

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

7. Bahwa agar gugatan Penggugat selaku Pembeti berkaitan dengan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum disertai tuntutan ganti rugi ini tidak menjadi sia-sia (ILLUSOIR), maka Penggugat selaku Pembeli mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita (beslag) terhadap : benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak milik Tergugat 1 sebagai Penjual serta selanjutnya dalam putusan pengadilan dalam perkara ini untuk dinyatakan sah dan berharga ;
8. Bahwa berkaitan dengan gugatan Penggugat sebagai Pembeli dalam perkara ini, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat sebagai Penjual mengajukan upaya hukum banding, kasasi maupun verzet sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1B0 HIR.Stbl.1941 Nomor : 44 ;

Hal. 6 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya berdasarkan alasan-alasan gugatan Penggugat selaku Pembeli sebagaimana tersebut dan terurai diatas, maka Penggugat selaku Pembeli mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk dapat memanggil Tergugat 1 selaku Penjual dan Tergugat 2 selaku Kreditur 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 (Conservervoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tepat dan beralasan serta dapat dibenarkan menurut hukum ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan perbuatan melanggar hukum ;
5. Menyatakan bahwa :
  - a. Perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 berupa : Kavling Tanah Siap Bangun Di Pakuwon City - Kota Surabaya Cluster: Grand Island Nomor Unit: U01-006 Luas Kavling : 835 M2, yang dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 103/PJ- PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 adalah melanggar hukum ;
  - b. Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 antara Penggugat dan Tergugat 2 yakni : PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya, dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 adalah melanggar hukum ;

Hal. 7 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan bahwa :
  - 1) Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014, karena tidak terpenuhi syarat objek perjanjian dan dibuat dengan cara menyalah gunakan keadaan ;
  - 2) Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, karena tidak terpenuhi syarat objek perjanjian dan dibuat dengan cara menyalah gunakan keadaan ;
7. Menyatakan bahwa Batal demi hukum "Akta Subrogasi" dari Tergugat 2 selaku Kreditur yang diberikan kepada Tergugat 1 selaku Penjual ;
8. Menyatakan bahwa Penggugat telah menderita kerugian Materiil antara lain berupa :
  - 1) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa uang Tanda Jadi menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 Maret 2014 sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) ;
  - 2) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa Uang Muka 1 menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 13 Maret 2014 sebesar Rp.200.000.000( Dua Ratus Juta Rupiah) ;
  - 3) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa Uang Muka 2 menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 April 2014 sebesar Rp.2.046.250.000 (Dua Milyar Empat Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Ditambah dengan Pembayaran Penggugat kepada PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk (Cantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor: 60-70 Surabaya (Tergugat 2) berupa angsuran Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, berjumlah uang lebih : Rp.6.000.000.000 (Enam Milyar Rupiah)

Hal. 8 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

9. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng (tanggung menanggung ) kerugian Materiil Penggugat antara lain :

- 1) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa uang Tanda Jadi menggunakan uang Penggugat ( pribadi) pada tanggal 20 Maret 2014 sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) ;
- 2) Pembayaran dan Penggugat kepada Tergugat 1 berupa Uang Muka 1 menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 13 Maret 2014 sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus juta Rupiah) ;
- 3) Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa Uang Muka 2 menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 April 2014 sebesar Rp.2.046.250.000 (Dua Milyar Empat Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Ditambah dengan Pembayaran Penggugat kepada PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat / Berkantor di : Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl.Pemuda Nomor: 60-70 Surabaya (Tergugat 2) berupa angsuran Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, berjumlah kuang lebih : Rp.6.000.000.000 (Enam Milyar Rupiah) ;

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

10. 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) ;

Hal. 9 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan **Penggugat** datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, untuk **Tergugat I** datang menghadap dengan diwakili oleh Kuasanya yaitu : Dr. SUDIMAN SIDABUKKE, SH., CN., MHum., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum "SIDABUKKE CLAN & ASSOCIATES", beralamat Kantor di Jalan Raya Darmo No.135 B Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Maret 2020 dan untuk **Tergugat II** datang menghadap dengan diwakili oleh Kuasanya yaitu : LILIEK KOESMIYATI, SH dan NUGROHO ADI ARIEFianto, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum "LILIEK KOESMIYATI, SH & Rekan", beralamat Kantor di Jalan Rungkut Asri XIII/21 Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa sesuai Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang proses mediasi, saat permulaan sidang di PN Surabaya, Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara tersebut ;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Surat Laporan tertanggal 30 April 2020 tentang laporan hasil Mediasi dari Sdr. SLAMET SURIPTO, SH., MH., selaku Mediator, ternyata Mediasi dimaksud telah dinyatakan gagal, sehingga pemeriksaan atas perkara ini dilanjutkan dengan dibacakannya surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 02 Juni 2020 yang isinya berbunyi sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam Persidangan :

## **I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dalam Persidangan;

Hal. 10 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. **BAHWA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK DENGAN KETIDAKHADIRANNYA SECARA LANGSUNG SELAMA PROSES MEDIASI ;**

Bahwa selama proses mediasi, PENGGUGAT tidak hadir secara langsung dari awal proses mediasi hingga akhir mediasi. Hanya kuasa hukumnya yang hadir dan tidak pernah memberikan alasan yang sah mengenai sebab ketidakhadiran PENGGUGAT secara langsung dalam proses mediasi ;

Bahwa Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi mengatur :

- (1). **Para Pihak wajib menghadiri secara langsung** pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum.
- (2). Kehadiran Para Pihak melalui komunikasi audio visual jarak jauh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dianggap sebagai kehadiran langsung.
- (3). Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah.
- (4). Alasan sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi antara lain:
  - a. Kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter;
  - b. di bawah pengampuan;
  - c. mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau ;
  - d. menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan ;

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan menjadi kewajiban bagi prinsipal PENGGUGAT untuk hadir dalam mediasi, baik didampingi oleh kuasa hukumnya atau tidak. Adapun jika tidak hadir maka harus disertai dengan alasan-alasan yang sah sebagaimana diatur dalam

Hal. 11 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 6 ayat (4) tersebut di atas. Selanjutnya, Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi menyatakan:

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 sah;
- b. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;
- c. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
- d. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi Resume Perkara pihak lain; dan/atau
- e. tidak menandatangani konsep Kesepakatan Perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka ketidakhadiran PENGUGAT secara langsung (prinsipal PENGUGAT) dalam proses mediasi tanpa adanya alasan yang sah cukup membuktikan bahwa PENGUGAT TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK.

Bahwa lebih lanjut, Pasal 22 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi mengatur mengenai akibat hukum PENGUGAT yang tidak memiliki itikad baik dalam proses mediasi sebagai berikut :

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 ;

Hal. 12 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, SUDAH SEPATUTNYA GUGATAN PENGGUGAT YANG TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA OLEH HAKIM PEMERIKSA PERKARA ;

3. **BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) ;**

Bahwa PENGGUGAT tidak lengkap dalam menarik pihak-pihak dalam gugatannya, dikarenakan dalam gugatan PENGGUGAT mempersoalkan adanya perbuatan melanggar hukum pada Akta Subrogasi oleh dan diantara TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 21 April 2014 oleh dan diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, akan tetapi PENGGUGAT tidak menarik Notaris selaku Pejabat Pembuat akta tersebut. **PENGGUGAT seharusnya menarik Notaris Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., selaku pejabat pembuat akta Perjanjian Subrogasi Nomor 13 tanggal 27 Juli 2018 dan juga menarik Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 21 April 2014 sebagai pihak dalam gugatan baik sebagai TERGUGAT/TURUT TERGUGAT.**

Tidak ditariknya kedua pihak tersebut, membuat gugatan bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

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

Dengan demikian, **gugatan PENGGUGAT tersebut mengandung cacat formil berupa kekurangan para pihak (*plurium litis consortium*), dan oleh karenanya gugatan sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.**

4. **BAHWA GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL**

Hal. 13 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



4.1. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL KARENA TIDAK JELAS-  
NYA DASAR HUKUM DALAM DALIL GUGATAN

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menggugat TERGUGAT I dalam kaitannya dengan gugatan perbuatan melawan 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 I yang dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Perbuatan mana yang salah, hukum mana yang dilanggar, dan kerugian apa yang diakibatkan oleh perbuatan TERGUGAT I tersebut tidak jelas.

Dalil posita dalam gugatan halaman 5 angka 5, PENGGUGAT mendalilkan :

*“isi beberapa somasi (peringatan) Tergugat 1 sebagai Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli secara sepihak adalah sebagai perbuatan melanggar hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangann dan bertentangan pula dengan peraturan hukum yang berlaku.....”*

Bahwa PENGGUGAT dalam positanya mendalilkan, perbuatan TERGUGAT I yang termasuk dalam perbuatan melanggar hukum adalah “isi beberapa somasi (peringatan)”, akan tetapi **tidak menjelaskan secara rinci alasan/posita mengapa somasi tersebut melanggar hukum dan bahkan tidak menyebutkan dasar hukum terkait perbuatan TERGUGAT I yang termasuk sebagai perbuatan melanggar hukum.** DENGAN DEMIKIAN, GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL KARENA TIDAK BERDASAR.

4.2 GUGATAN PENGGUGAT TIDAK KONSISTEN, KARENA TERDAPAT PERBEDAAN ANTARA POSITA DAN PETITUM





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada posita dalam gugatan PENGGUGAT pada halaman 5 angka 5 menyatakan :

*"isi beberapa somasi (peringatan) Tergugat 1 sebagai Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli secara sepihak adalah sebagai perbuatan melanggar hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan bertentangan pula dengan peraturan hukum yang berlaku....."*

Selanjutnya dalam petitum pada angka 5 menyatakan :

*"menyatakan bahwa :*

*1).Perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 berupa: Kavling Tanah siap Bangun di Pakuwon City – Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit : U01-006 Luas Kavling :835 M2, yang dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 adalah melanggar hukum*

*2). Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 antara Penggugat dan Tergugat 2 yakni : PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat/ Berkantor di: Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya, dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 adalah melanggar hukum*

Lebih lanjut pada petitum angka 6 menyatakan :

*"1). Tidak saja dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 193/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014, karena tidak terpenuhi syarat objek perjanjian dan dibuat dengan cara menyalahgunakan keadaan*

Hal. 15 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2). Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, karena tidak terpenuhi syarat objek perjanjian dan dibuat dengan cara menyalahgunakan keadaan”

Bahwa antara posita dan petitum dalam gugatan PENGUGAT, terdapat perbedaan yang cukup besar. Pada posita, PENGUGAT mendalilkan yang termasuk dalam perbuatan melanggar hukum adalah isi dari beberapa somasi dari TERGUGAT I, namun kemudian dalam petitum angka 5 PENGUGAT mendalilkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 dan Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 yang termasuk dalam perbuatan melanggar hukum dan menyalahgunakan keadaan. Tidak ada posita yang menjelaskan terkait pelanggaran hukum atau penyalahgunaan keadaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 dan Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014.

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”

Berdasarkan hal tersebut diatas, **posita dan petitum PENGUGAT saling kontradiktif, tidak berkesinambungan, dan dasar petitum juga sangat tidak jelas, yang oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima;**

## 4.2. GUGATAN PENGUGAT OBSCUUR LIBEL KARENA TIDAK JELAS OBJEK GUGATAN PENGUGAT

Hal. 16 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu dipertanyakan manakah yang menjadi objek gugatan PENGUGAT, sebab setelah mencermati keseluruhan gugatan, PENGUGAT dalam positanya hanya mendasarkan permasalahan mengenai "isi dari beberapa somasi dari TERGUGAT I", lalu kemudian dalam petitumnya PENGUGAT mepersoalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 dan Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014. Oleh Karena itu, **tidak jelas manakah yang menjadi objek gugatan yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT, apakah isi dari beberapa somasi TERGUGAT I atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 atau Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 ataukah ketiganya.**

Oleh karena itu, telah cukup beralasan apabila Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima Karena Gugatan PENGUGAT Obsucuur Libel atasTidak Jelasnya Objek Gugatan.

5. Bahwa, oleh karena gugatan PENGUGAT terbukti tidak jelas (*obsucuur 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 I mohon, apa yang termuat pada eksepsi di atas yang berkaitan erat dengan konpensi ini, seluruhnya dianggap terulang kembali pada konpensi ini;
2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh **PENGUGAT**, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya;

Hal. 17 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa adalah benar dalil posita gugatan PENGGUGAT angka 1 dan angka 2, bahwasanya PENGGUGAT dahulu menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya disebut sebagai PPJB) Nomor 103/PJ-PC/10/2014 tanggal 21 April 2014;
4. **BAHWA PENGGUGAT TELAH MENERIMA OBJEK JUAL BELI OLEH DAN DIANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT.**

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil posita gugatan PENGGUGAT angka 3 yang menyatakan:

*“seharusnya menurut hukum, ketika Penggugat selaku Pembeli telah melaksanakan kewajiban pembayaran keseluruhan lunas kepada Tergugat 1 selaku Penjual sebagaimana tersebut dalam posita gugatan Penggugat pada angka Nomor : 02 diatas, Tergugat 1 selaku Penjual harus menyerahkan Obyek Jual Beli berupa : Kavling Tanah siap Bangun di Pakuwon City-Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit : U01-006”*

*“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 faktanya, **pada tanggal 25 Mei 2015 PENGGUGAT telah menandatangani Berita Acara Serah Terima (selanjutnya disebut sebagai BAST) dari TERGUGAT I atas Kavling Tanah siap Bangun di Pakuwon City-Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit : U01-006. Tanda**

Hal. 18 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terima tersebut ditandatangani sendiri oleh PENGGUGAT, yang oleh karena itu sudah sepatutnya PENGGUGAT mengetahui adanya penyerahan atas objek jual beli oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT. Dengan demikian, **dalil posita Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah tidak benar dan hanya dibuat-buat.**

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka petitum PENGGUGAT petitum angka 6 yang menyatakan :

- "1). Tidak saja dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 193/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014, karena tidak terpenuhi syarat objek perjanjian dan dibuat dengan cara menyalahgunakan keadaan*
- 2). Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, karena tidak terpenuhi syarat objek perjanjian dan dibuat dengan cara menyalahgunakan keadaan"*

Petitum tersebut harus ditolak, karena obyek perjanjian telah jelas dan benda dan bentuknya serta telah pula dilihat dan diterima oleh PENGGUGAT.

Bahwa ternyata, justru PENGGUGAT tidak melakukan kewajibannya yang diatur dalam PPJB Pasal 4 ayat 1 dan BAST, yaitu kewajiban untuk menyelesaikan pembangunan rumah paling lambat 3 (tiga) tahun setelah penyerahan kavling tanah, sebagaimana ketentuan dalam pasal 2 ayat 1 BAST tanggal 25 Mei 2015;

5. **BAHWA SUBROGASI TELAH DIATUR DALAM SYARAT DAN KETENTUAN UMUM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT RUMAH NOMOR 474 SKU/SBY/IV/2014 DAN TELAH DISETUJUI/ DITANDATANGANI OLEH PENGGUGAT**

Bahwa **TERGUGAT I** menolak sebagian dalil posita gugatan PENGGUGAT angka 4 yang menyatakan:

Hal. 19 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*“selanjutnya secara sepihak tiba-tiba Tergugat 1 selaku Pejual dengan dalih telah menerima “Subrogasi” atas Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 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 2), melakukan beberapa somasi (peringatan) terhadap Penggugat selaku Pembeli, yang pada pokoknya berisi.....”*

Bahwa dalil tersebut tidak berdasar, sebab subrogasi dilakukan setelah TERGUGAT II melakukan somasi kepada PENGGUGAT untuk membayar angsuran yang telah jatuh tempo, yaitu:

- a. Surat No. S.2018.060/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 9 Januari 2018 Perihal: Surat Peringatan I;
- b. Surat No. S.2018.111/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 25 Januari 2018 Perihal: Surat Peringatan II;
- c. Surat No. S.2018.489/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 3 Mei 2018 Perihal: Surat Peringatan III;

Dalam Surat Peringatan III, jelas tertulis bahwasanya PENGGUGAT diberikan waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat tersebut, yaitu tanggal 10 Februari 2018. Namun meski waktu yang ditentukan telah terlewati, PENGGUGAT tidak juga memberikan balasan atau menunjukkan itikad baiknya kepada TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT II menggunakan haknya untuk mengalihkan piutang kepada TERGUGAT I.

Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan *“secara sepihak tiba-tiba”* tidak berdasar dan tidak jelas, karena hak TERGUGAT II untuk melakukan tindakan pengalihan piutang (subrogasi) telah diketahui oleh PENGGUGAT dan bahkan PENGGUGAT telah menyetujui adanya tindakan subrogasi. Pada saat

Hal. 20 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby





terjadinya perjanjian kredit oleh dan diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, **PENGUGAT telah menandatangani Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah Nomor 474 SKU/SBY/IV/2014 (selanjutnya disebut sebagai “SKU Kredit”) yang telah pula disetujui oleh istri PENGGUGAT.** 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”

Hal. 21 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasar ketentuan tersebut, maka jelas bahwasanya PENGUGAT telah mengetahui apa-apa yang menjadi hak TERGUGAT II, yang salah satunya adalah mengalihkan kredit kepada pihak lain, termasuk namun tidak terbatas pihak TERGUGAT I. Oleh karena itu, tidak ada satupun ketentuan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam hal pengalihan piutang/subrogasi;

6. **BAHWA SOMASI YANG DIKIRIMKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA PENGUGAT ADALAH PERBUATAN YANG TIDAK DILARANG OLEH HUKUM ;**

Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil posita PENGUGAT angka 5 yang menyatakan :

*"isi beberapa somasi (peringatan) Tergugat 1 sebagai Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli secara sepihak adalah sebagai perbuatan melanggar hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan bertentangan pula dengan peraturan hukum yang berlaku ..."*

Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan :

*"si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Berdasarkan ketentuan tersebut, isi dari beberapa somasi yang dikirimkan oleh TERGUGAT I adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada satupun ketentuan dari isi somasi yang termasuk dalam perbuatan melanggar hukum.

Bahwa somasi tersebut dikirimkan oleh TERGUGAT I dengan maksud untuk memberikan kesempatan kedua terhadap PENGUGAT apabila masih ingin melanjutkan pembelian atas Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon

Hal. 22 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

City-Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit : U01-006, akan tetapi PENGUGAT tidak memberikan tanggapan, bahkan tidak pula menunjukkan itikad baik untuk melakukan pembayaran/melanjutkan pembelian tersebut. Oleh karena itu, dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa isi beberapa Somasi (peringatan) adalah perbuatan yang melanggar hukum adalah dalil yang tidak berdasar dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

## 7. BAHWA TIDAK ADA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I

7.1. Bahwa dalam uraian posita gugatan PENGUGAT pada halaman 5 angka 5 yang menyatakan :

*“Isi beberapa Somasi (peringatan) Tergugat I sebagai Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli secara sepihak adalah sebagai perbuatan melanggar hukum ...”*

Bahwa PENGUGAT mendalilkan dalam positanya bahwasanya perbuatan TERGUGAT I yang termasuk dalam perbuatan melanggar hukum adalah isi beberapa somasi yang dikirimkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT. Tetapi, telah dijelaskan sebelumnya pada angka 6 diatas, bahwasanya somasi tersebut merupakan hak dari TERGUGAT I sebagaimana Pasal 1238 KUH Perdata atas kelalaian dari pada PENGUGAT yang tidak kunjung membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I selaku penerima subrogasi dari TERGUGAT II;

7.2. Bahwa selanjutnya dalam petitum pada angka 5 menyatakan :

*1). Perjanjian jual beli antaraPenggugat dan Tergugat 1 berupa: Kavling Tanah siap Bangun di Pakuwon City – Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit : U01-006 Luas Kavling :835 M2, yang dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 adalah melanggar hukum*

Hal. 23 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2). *Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 antara Penggugat dan Tergugat 2 yakni : PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya Beralamat/ Berkantor di: Sinarmas Land Plaza Ground Floor Jl. Pemuda Nomor : 60-70 Surabaya, dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 adalah melanggar hukum*

Lebih lanjut pada petitum angka 6 menyatakan :

- "1). Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 193/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014, karena tidak terpenuhi syarat objek perjanjian dan dibuat dengan cara menyalahgunakan keadaan*
- 2). Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, karena tidak terpenuhi syarat objek perjanjian dan dibuat dengan cara menyalahgunakan keadaan"*

Bahwa kemudian dalam petitumnya PENGUGAT mendalilkan yang termasuk perbuatan melanggar hukum dan menyalahgunakan keadaan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 dan Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 sedangkan diketahui dalam positanya PENGUGAT menyatakan suatu hal yang tidak konsisten.

Bahwa lebih dari itu, PENGUGAT juga tidak dapat menguraikan hukum, aturan atau ketentuan yang mana yang telah dilanggar oleh PARA TERGUGAT. PENGUGAT hanya menyebutkan bahwa isi beberapa somasi yang dibuat oleh TERGUGAT I, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 serta Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 adalah perbuatan yang

Hal. 24 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar hukum, padahal jika melihat kembali kepada peraturan-peraturan dan dokumen yang ada, baik beberapa somasi yang dikirimkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 maupun Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 kesemuanya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut dikarenakan somasi merupakan hak dari kreditur atau pemilik piutang yang telah diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata. Lebih lanjut, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 dan Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014 telah memenuhi segala syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, termasuk namun tidak terbatas terkait dengan obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 sebagaimana telah diuraikan dalam poin 4 dalam pokok perkara dalam jawaban ini. PENGGUGAT juga telah menyetujui adanya hak bagi TERGUGAT I untuk melakukan subrogasi. Oleh karena itu, TERGUGAT I telah menjalankan haknya sesuai dengan hukum yang berlaku;

7.3. Bahwa PENGGUGAT menyatakan adanya penyalahgunaan dalam keadaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014, namun demikian, tidak satupun dalil PENGGUGAT yang menyebutkan unsur atau keadaan-keadaan yang menjadi dasar atau menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan.

Bahwa penyalahgunaan keadaan yang disebutkan oleh PENGGUGAT juga tidak jelas. Dalam unsur penyalahgunaan keadaan sebagaimana Yurisprudensi putusan MA No. 1329 K/Pdt/2001 dan putusan MA No.

Hal. 25 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3956 K/Pdt/2000 menyatakan bahwa syarat adanya penyalahgunaan keadaan adalah adanya keadaan istimewa salah satu pihak, adanya kerugian bagi salah satu pihak, adanya keuntungan bagi salah satu pihak, dan hubungan kausa antara keadaan istimewa dengan keuntungan salah satu pihak dan kerugian salah satu pihak dalam perjanjian. Pada saat ditandatanganinya perjanjian, tidak pernah ada hak istimewa yang melekat pada PARA TERGUGAT yang mengakibatkan paksaan bagi PENGUGAT untuk melakukan penandatanganan maupun persetujuan atas perjanjian-perjanjian yang telah disepakati PENGUGAT. Hal tersebut jelas dengan tidak adanya posisi dominan apapun dari PARA TERGUGAT, yang dengan demikian unsur penyalahgunaan keadaan tidak terpenuhi;

7.4. Ketentuan 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 melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian.

Berdasar unsur-unsur tersebut, tidak ada satupun perbuatan TERGUGAT I yang termasuk dalam unsur-unsur perbuatan melanggar hukum. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan di tolak karena tidak terbukti;

Hal. 26 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby





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

Bahwa **PENGGUGAT** pada gugatannya halaman 5 angka 6 yang menyatakan:

*"jika dihitung secara rasional Penggugat sebagai Pembeli telah menderita kerugian Materiil sebesar sebagai berikut :*

*Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat selaku pembeli adalah berupa:*

- 1). Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa uang tanda jadi menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 Maret 2014 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)*
- 2). Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa uang muka 2 menggunakan uang Penggugat (pribadi) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)*
- 3). Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat 1 berupa uang muka 2 menggunakan uang Penggugat (pribadi) pada tanggal 20 Maret 2014 sebesar Rp. 2.046.250.000,- (dua milyar empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)*

Bahwa kerugian-kerugian tersebut seyogyanya adalah kewajiban **PENGGUGAT** untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014. Oleh karena itu, dalil **PENGGUGAT** yang menyatakannya sebagai kerugian adalah tidak berdasar hukum.

Bahwa di sisi lain, ketentuan 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:

Hal. 27 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa antara kerugian yang didalilkan oleh PENGUGAT harus memiliki hubungan kausa dengan perbuatan yang dituduhkan sebagai perbuatan melanggar hukum tersebut. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya pada angka 7 dimaksud, tidak ada suatu perbuatan TERGUGAT I yang memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum. Oleh sebab itu, kerugian yang didalilkan oleh PENGUGAT tidak memiliki hubungan kausalitas dengan perbuatan melanggar hukum, sebab perbuatan melanggar hukum itu sendiri tidak ada. Dengan demikian, unsur-unsur perbuatan melanggar hukum tidak terpenuhi, sehingga gugatan PENGUGAT sudah sepatutnya dinyatakan di tolak karena tidak terbukti;

## 9. BAHWA JUSTRU PENGUGAT YANG MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT I

Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan TERGUGAT I melakukan perbuatan melanggar hukum, namun sebaliknya PENGUGAT lah yang secara nyata telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 maupun Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014. PENGUGAT telah dinyatakan lalai dengan tidak melakukan kewajibannya kepada TERGUGAT II sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, sehingga TERGUGAT II melakukan tindakan subrogasi kepada TERGUGAT I. Kemudian PENGUGAT melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap TERGUGAT I dalam kaitannya dengan pembangunan rumah yang

Hal. 28 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 yang menyatakan :

“...menyelesaikan pembangunan rumah selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun setelah penyerahan Obyek Jual Beli dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA;...”

Bahwa PENGGUGAT telah dinyatakan lalai oleh karena sejak PENGGUGAT telah menandatangani BAST tertanggal 25 Mei 2015 atau dengan kata lain TERGUGAT I telah menyerahkan objek jual beli kepada PENGGUGAT, akan tetapi sejak tahun 2015 sampai dengan saat ini PENGGUGAT tidak pernah melakukan pembangunan rumah di atas obyek jual beli dimaksud. Dengan demikian, PENGGUGAT telah melakukan ingkar janji/wanprestasi.

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

### III. DALAM REKONPENS

1. Bahwa Dalam Rekonpensi ini, TERGUGAT IKONPENS I mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENS I, serta PENGGUGAT KONPENS I disebut sebagai TERGUGAT REKONPENS I;
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 PENGGUGAT REKONPENS I dalam hal ini telah sesuai dan sejalan dengan Pasal 132 huruf a ayat 1 *HeitIndische Reglement*(HIR);
4. Bahwa TERGUGAT REKONPENS I membeli tanah kaveling yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan Ke-

Hal. 29 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawan Putih Tambak, setempat dikenal sebagai Grand Island - Caribbean Grande Kode Unit U01-006 dengan luas tanah 835 m<sup>2</sup> sebagaimana Tanda Pesanan Nomor TP 14030010 tanggal 13 Maret 2014 yang menjadi lampiran dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditan-datangani oleh TERGUGAT REKONPENSI serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014;

5. Bahwa Pasal 3 ayat 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 menyatakan:

“Bersamaan dengan pembayaran pertama setelah pembayaran Tanda Pesanan, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan Bilyet Giro (BG) untuk seluruh pembayaran Harga Jual Beli dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tercantum pada Tanda Pesanan, termasuk pembayaran-pembayaran lain yang wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA”

6. Bahwa berdasarkan lampiran Tanda Pesanan, TERGUGAT REKONPENSI memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran dengan jadwal sebagai berikut:

1. Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang jatuh temponya tanggal 13 Maret 2014;
2. Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang jatuh temponya tanggal 20 Maret 2014;
3. Rp 2.046.250.000,- (dua milyar empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang jatuh temponya tanggal 20 April 2014;
4. Rp 20.666.250.000,- (dua puluh milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang dapat dibayarkan dengan cash atau kredit.

Hal. 30 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah membayar kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar:

1. Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 13 Maret 2014 ;
2. Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2014;
3. Rp 2.046.250.000,- (dua milyar empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 20 April 2014.

Sehingga total pembayaran uang muka dan tanda jadi dari TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI adalah Rp 2.295.250.000,00 (dua milyar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

8. Bahwa pada tanggal 21 April 2014 ditandatangani Akta Nomor 55 Tentang Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya antara TERGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT II KONPENSI, dengan nominal Rp 20.666.250.000,- (dua puluh milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Adapun Pasal 3 ayat (6) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 menyatakan:

“Apabila PIHAK KEDUA melakukan pembayaran sebagian harga Jual Beli dengan fasilitas kredit dari Bank (Kredit Bank) maka: PIHAK PERTAMA harus sudah menerima pembayaran atau pencairan dana di rekening atas nama PIHAK PERTAMA sesuai dengan jadwal pembayaran tersebut pada Tanda Pesanan dan segala biaya sehubungan dengan Kredit Bank ditanggung oleh PIHAK KEDUA”

Oleh karena itu, TERGUGAT REKONPENSI melakukan pembayaran pelunasan sebesar Rp 20.666.250.000,- (dua puluh milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PENGGUGAT REKONPENSI dengan meminjam uang dari TERGUGAT II KONPENSI;

Hal. 31 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ telah menyerahkan unit tanah kaveling tersebut kepada TERGUGAT REKONPENSİ pada tanggal 25 Mei 2015 sebagaimana Berita Acara Serah Terima Kaveling Tanah di Pakuwon City, Surabaya tanggal 25 Mei 2015 yang ditandatangani oleh dan diantara PENGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ;
10. Bahwa hingga perkara ini berjalan, nyatanya TERGUGAT REKONPENSİ **tidak melakukan pembangunan rumah** sebagaimana diwajibkan padanya berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 yang menyatakan sebagai berikut:
  - a. PIHAK KEDUA (*in casu* TERGUGAT REKONPENSİ) menyetujui dan mengikatkan diri kepada PIHAK PERTAMA untuk memulai pembangunan Rumah selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya masa pembangunan rumah dan **menyelesaikan pembangunan Rumah selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun setelah penyerahan Obyek Jual Beli dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA; ketentuan ini tetap berlaku bila terjadi pengalihan hak dari PIHAK KEDUA kepada pihak lainnya;**
  - b. Apabila 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penyelesaian pembangunan tersebut pada ayat 1.a. Pasal ini PIHAK KEDUA menilai bahwa pembangunan Rumah yang sedang dilaksanakan tidak akan selesai pada waktunya, maka PIHAK KEDUA dapat mengajukan permohonan perpanjangan penyelesaian pembangunan maksimum 1 (satu) kali dengan jangka waktu 6 (enam) bulan. Apabila permohonan PIHAK KEDUA disetujui maka PIHAK PERTAMA akan mengeluarkan persetujuan tertulis;

Hal. 32 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Apabila sampai pada tanggal perpanjangan waktu pembangunan tersebut, PIHAK KEDUA tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah dan/atau **terjadi penundaan membangun rumah, maka PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi 5% (lima persen) per bulan dari Harga Jual Beli** atau apabila PIHAK PERTAMA menghendaki, berhak untuk membeli kembali Obyek Jual Beli tersebut dan PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menjual Obyek Jual Beli tersebut kepada PIHAK PERTAMA dengan Harga Jual Beli yang sama dengan yang tercantum pada Tanda Pesanan setelah dikurangi dengan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), PPh dan biaya administrasi sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Jual Beli.”

Berdasar pada ketentuan tersebut, maka TERGUGAT REKONPENSI memiliki kewajiban untuk membangun dan menyelesaikan pembangunan paling lambat 25 Mei 2018. Dengan demikian, TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembangunan rumah hingga saat ini;

11. Bahwa selanjutnya, yaitu pada Januari 2018, TERGUGAT REKONPENSI juga telah lalai dalam membayar angsuran kepada TERGUGAT II KONPENSI, sehingga TERGUGAT II KONPENSI mengirimkan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada TERGUGAT REKONPENSI yaitu:
- a. Surat No. S.2018.060/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 09 Januari 2018 Perihal: Surat Peringatan I yang ditujukan kepada TERGUGAT REKONPENSI;
  - b. Surat No. S.2018.111/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 25 Januari 2018 Perihal: Surat Peringatan II yang ditujukan kepada TERGUGAT REKONPENSI;
  - c. Surat No. S.2018.498/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 03 Mei 2018 Perihal: Surat Peringatan III yang ditujukan kepada TERGUGAT REKONPENSI

Hal. 33 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa peringatan-peringatan yang diajukan oleh TERGUGAT II REKONPENSI tersebut tidak mendapatkan tanggapan baik dari TERGUGAT REKONPENSI;
13. Bahwa TERGUGAT II KONPENSII menerbitkan surat permohonan subrogasi kepada PENGUGAT REKONPENSII sebagaimana Surat Nomor S/2018.123/DIR.RETAIL-MORTGAGE-Mortgage Collection tanggal 8 Februari 2018 yang ditujukan kepada PENGUGAT REKONPENSII;
14. Bahwa permohonan subrogasi tersebut didasarkan pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah Nomor 474 SKU/SBY/IV/2014 Debitur atas nama Goey Taufik Riyan (*in casu* TERGUGAT REKONPENSII) yang **disetujui/ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSII** pada tanggal 21 April 2014 dan dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan nomor legalisasi: 2302/IV/2014, yang mana dalam Pasal 14.3.2 menyatakan sebagai berikut:

"Debitur menyetujui dan oleh karena itu dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu menjual, **mengalihkan**, menjaminkan atau dengan cara apapun **memindahkan piutang/tagihan-tagihan Bank kepada Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit kepada** kantor cabang lain di dalam dan di luar negeri, *subsidiary company* dari Bank, Bank Indonesia 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 atau Perjanjian Jaminan**, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh Bank"

Dengan berdasarkan pada hal tersebut di atas, maka PENGUGAT REKONPENSII melakukan subrogasi/pengambil alihan piutang TERGUGAT II REKONPENSII;

Hal. 34 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2018 ditandatangani Akta Nomor 13 Tentang Perjanjian Subrogasi yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya yang ditandatangani oleh dan diantara PENGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT II KONPENSİ. Di dalam akta tersebut dinyatakan bahwa nilai subrogasi adalah Rp 11.974.318.249,10 (sebelas milyar sembilan ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan belas ribu dua ratus empat puluh sembilan rupiah sepuluh sen), yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT REKONPENSİ kepada TERGUGAT II KONPENSİ pada tanggal 27 Juli 2018;
16. Bahwa atas subrogasi tersebut, TERGUGAT II KONPENSİ telah memberitahukan kepada TERGUGAT REKONPENSİ terkait pengalihan piutang sebagaimana Surat No. S.2018.753/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tanggal 30 Juli 2018 yang ditujukan kepada TERGUGAT REKONPENSİ Perihal: Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Subrogasi);
17. Bahwa dengan adanya subrogasi, maka berlaku ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014 Pasal 7 ayat (2) yang menyatakan sebagai berikut:
- “Apabila pembayaran sebagian Harga Jual Beli dilaksanakan dengan Kredit Bank dan oleh sebab apapun PIHAK KEDUA (*in casu* TERGUGAT REKONPENSİ) tidak dapat melaksanakan kewajibannya dan/atau dinyatakan lalai untuk membayar angsuran kepada PIHAK PERTAMA (*in casu* PENGUGAT REKONPENSİ) dan/atau kepada Bank **sehingga dilaksanakan Subrogasi maka PIHAK KEDUA dengan ini memberi Kuasa kepada PIHAK PERTAMA, yang tidak akan berakhir oleh sebab apapun untuk mengakhiri/membatalkan PPJB ini dan berlakulah ketentuan ayat (1) pasal ini**”

Hal. 35 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal 7 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014 menyatakan:

- "a. Apabila PIHAK KEDUA (*in casu* TERGUGAT REKONPENSİ) oleh sebab apapun tidak melakukan kewajiban membayar angsuran/pelunasan Harga Jual beli sesuai dengan jadual pembayaran pada Tanda Pesanan, maka setiap keterlambatan pembayaran angsuran/pelunasan tersebut dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) per bulan dari jumlah yang terlambat dibayar, dan PIHAK PERTAMA (*in casu* TERGUGAT REKONPENSİ) berhak melakukan penghentian aktifitas pekerjaan pembangunan Rumah di atas/pada Obyek Jual Beli serta tidak memberikan ijin pemasukan material pembangunan ke dalam Kota Mandiri Pakuwon Surabaya dan/atau Obyek Jual Beli
- b. **Dalam hal denda telah berjalan selama 45 (empat puluh lima) hari** dan PIHAK KEDUA belum/tidak melakukan pembayaran seluruh angsuran/pelunasan yang telah jatuh tempo dari dendanya, maka PPJB ini menjadi berakhir/batal dan berlakulah ketentuan pada ayat 4 Pasal ini, ..."

Berdasar pada ketentuan tersebut maka seharusnya TERGUGAT REKONPENSİ telah membayar kepada PENGUGAT REKONPENSİ senilai subrogasi pada tanggal 10 September 2018. PENGUGAT REKONPENSİ juga telah mengirimkan surat kepada TERGUGAT REKONPENSİ, yaitu Surat No. PJ-PC/013/LT-INV/IX/2019 tanggal 13 September 2019 Hal: Tagihan Jatuh Tempo. Di dalam surat tersebut PENGUGAT REKONPENSİ telah memberikan waktu kepada TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar seluruh hutang TERGUGAT REKONPENSİ yang telah disubrogasi oleh PENGUGAT REKONPENSİ secara sekaligus hingga 45 (empat puluh lima) hari setelah tanggal surat tersebut, yaitu tanggal 28 Oktober 2019;

Hal. 36 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa lebih lanjut PENGGUGAT REKONPENSI melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan somasi/peringatan kepada TERGUGAT REKONPENSI, yaitu surat-surat sebagai berikut:

1. Surat No. 726/SC/XI/P/2019 tanggal 12 November 2019, Hal: Somasi, yang ditujukan kepada TERGUGAT REKONPENSI; dan
2. Surat No. 743/SC/XI/P/2019 tanggal 26 November 2019, Hal: Somasi II dan Terakhir, yang ditujukan kepada TERGUGAT REKONPENSI

Somasi-somasi tersebut pada dasarnya juga **memberikan kesempatan / waktu kepada TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONPENSI**, namun nyatanya TERGUGAT REKONPENSI tidak juga memberikan respon atau sekedar menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut;

19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas bahwasanya TERGUGAT REKONPENSI telah cidera janji/wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur sebagai berikut:

“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”

Unsur-unsur pasal tersebut di atas telah terpenuhi. Hal tersebut dikarenakan TERGUGAT REKONPENSI tidak melaksanakan kewajibannya sebagai penerima fasilitas Kredit Bank untuk membayar angsuran pinjaman kepada TERGUGAT II KOMPENSI, yang juga telah diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014. Tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut membuat adanya subrogasi dari TERGUGAT I KOMPENSI

Hal. 37 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PENGGUGAT REKONPENSI dan mengakibatkan PENGGUGAT REKONPENSI harus membayar kepada TERGUGAT II KONPENSI sebesar Rp 11.974.318.249,10 (sebelas milyar sembilan ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan belas ribu dua ratus empat puluh sembilan rupiah sepuluh sen). Bahkan PENGGUGAT REKONPENSI melalui kuasa hukumnya juga telah mengirimkan somasi kepada TERGUGAT REKONPENSI yang telah menjelaskan bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah lalai dalam menjalankan kewajibannya dan meminta TERGUGAT REKONPENSI untuk segera membayar kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONPENSI, yang ternyata tidak pernah mendapat respon baik dari TERGUGAT REKONPENSI. Dengan demikian, maka jelas bahwasanya TERGUGAT REKONPENSI telah lalai dalam menjalankan kewajibannya/cidera janji, yang oleh karena itu patut untuk dihukum membayar penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada PENGGUGAT REKONPENSI;

20. Bahwa Pasal 1267 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka PENGGUGAT REKONPENSI memiliki hak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan, mengingat TERGUGAT REKONPENSI telah cidera janji/wanprestasi. Adapun pembatalan perjanjian yang dimaksud adalah pembatalan terhadap Perjanjian Kredit sekaligus Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSI serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014;

Hal. 38 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa pembatalan atas *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSİ serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014* tersebut juga didasarkan pada Pasal 7 ayat (2) *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSİ serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014* yang menyatakan:

“Apabila pembayaran sebagian Harga Jual Beli dilaksanakan dengan Kredit Bank dan oleh sebab apapun PIHAK KEDUA tidak dapat melaksanakan kewajibannya dan/atau dinyatakan lalai untuk membayar angsuran kepada PIHAK PERTAMA dan/atau kepada Bank sehingga dilaksanakan Subrogasi maka PIHAK KEDUA dengan ini memberi kuasa kepada PIHAK PERTAMA, yang tidak akan berakhir oleh sebab apapun untuk mengakhiri/membatalkan PPJB ini dan berlakukan ketentuan ayat (1) pasal ini”

Adapun Pasal 7 ayat (1) menyatakan sebagai berikut:

“Sanksi atas keterlambatan pembayaran Harga Jual Beli oleh PIHAK KEDUA:

- a. Apabila PIHAK KEDUA oleh sebab apapun tidak melakukan kewajiban membayar angsuran/pelunasan Harga Jual Beli sesuai dengan jadual pembayaran pada Tanda Pesanan maka setiap keterlambatan pembayaran angsuran/pelunasan tersebut dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) per bulan dari jumlah yang terlambat dibayar; dan PIHAK PERTAMA berhak melakukan penghentian aktifitas pekerjaan pembangunan Rumah di atas/pada Obyek Jual Beli serta tidak memberikan ijin

Hal. 39 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemasukan material bangunan kedalam Kota Mandiri Pakuwon Surabaya dan/atau Obyek Jual Beli.

b. Dalam hal denda telah berjalan selama 45 (empat puluh lima) hari dan PIHAK KEDUA belum/tidak melakukan pembayaran seluruh angsuran/pelunasan yang telah jatuh tempo dan dendanya, maka PPJB ini menjadi berakhir/batal dan berlakulah ketentuan pada ayat 4 pasal ini, serta Obyek Jual Beli menjadi milik PIHAK PERTAMA kembali, dengan ketentuan:

1. Apabila pembayaran yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA sebesar  $\leq 30\%$  (kurang atau sama dengan tiga puluh persen) dari Harga Jual Beli, maka uang tersebut sepenuhnya menjadi hak PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut pengembalian berupa apapun kepada PIHAK PERTAMA
2. Apabila pembayaran yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA sebesar  $> 30\%$  (lebih dari tiga puluh persen) dari Harga Jual Beli maka setelah dikurangi 30% dari Harga Jual Beli, pajak-pajak yang telah disetor, denda-denda, biaya penagihan, biaya pengosongan, biaya yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA dan kewajiban-kewajiban lain yang belum dibayar lunas, sisanya (jika ada) akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

Oleh karena TERGUGAT REKONPENSİ telah diberikan waktu pembayaran kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONPENSİ selama 45 (empat puluh lima) hari yang jatuh temponya adalah 28 Oktober 2019, namun TERGUGAT REKONPENSİ tidak juga membayar kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONPENSİ, maka *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSİ serta dilegalisasi*

Hal. 40 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor

Legalisasi: 2300/IV/2014 harus dinyatakan batal.

22. Bahwa dengan batalnya *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSİ* serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014, maka Berita Acara Serah Terima Kaveling Tanah Di Pakuwon City Surabaya tanggal 25 Mei 2015 oleh dan diantara PENGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ juga harus dinyatakan batal;
23. Bahwa dengan batalnya *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSİ* serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014, maka **PENGUGAT REKONPENSİ harus dinyatakan lepas dari kewajibannya kepada TERGUGAT REKONPENSİ untuk menjual, menyerahkan, dan/atau mencadangkan** unit-unit kaveling termasuk namun tidak terbatas unit kaveling pada Caribbean Grande dengan Kode Unit U01-006 yang terletak di Jalan Kejawan Surabaya;
24. Bahwa dikarenakan pembatalan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSİ* serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014 adalah **berdasarkan adanya cidera janji oleh TERGUGAT REKONPENSİ kepada PENGUGAT REKONPENSİ**, maka PENGUGAT REKONPENSİ berhak untuk menuntut **biaya pengganti dan ganti rugi atas kerugian** yang dialami oleh PENGUGAT REKONPENSİ tersebut.

Hal. 41 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa total pembayaran yang telah masuk kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebagai pembayaran unit kaveling dimaksud adalah Rp22.962.500.000,- (dua puluh dua milyar sembilan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Adapun biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI adalah:

KETERANGAN	NILAI
PPN	Rp 2.087.500.000,00
PPH	Rp 1.043.750.000,00
Komisi	Rp 239.187.500,00
Pembayaran terhadap TERGUGAT II KONPENSI terkait subrogasi	Rp 11.974.318.249,10
Pinalty pembatalan karena wanprestasinya TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana Pasal 7 ayat (1) huruf b butir 2 PPJB sebesar 30%	Rp 6.888.750.000,00
Denda 5% dari nilai subrogasi selama 21 bulan sebagaimana Pasal 7 ayat (1) huruf a PPJB	Rp 12.573.034.161,55
Biaya Administrasi karena tidak ada pembangunan sebagaimana Pasal 4 ayat (1) huruf c PPJB sebesar 5% dari harga jual beli	Rp 27.555.000.000,00
<b>TOTAL</b>	Rp 62.361.539.910,65

Sehingga sisa pembayaran oleh TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI adalah:

Rp 22.962.500.000,00 – Rp 62.361.539.910,65= -Rp 39.399.039.910,65

(minus tiga puluh sembilan milyar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh rupiah enam puluh lima sen) ;

**Dengan demikian, TERGUGAT REKONPENSI wajib untuk membayar kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp 39.399.039.910,65 (tiga puluh sembilan milyar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh rupiah enam puluh lima sen)**

25. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon sita jaminan dan menyatakan sah serta berharga sita jaminan atas harta-harta milik TERGUGAT REKONPENSI yang terdiri atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Rungkut Lor RL V-L/3, RT/RW: 003/006, Medokan Rungkut, Surabaya:

Hal. 42 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. 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 (*uitvoerbebaar bij voorraad*) dari **Tergugat Rekonsensi**.

Berdasarkan hal-hal serta uraian-uraian tersebut di atas, maka **TERGUGAT I KONPENS I / PENGGUGAT REKONPENS I** memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

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

## DALAM KONPENS I

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

## DALAM REKONPENS I

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT REKONPENS I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENS I telah wanprestasi atas Akta Nomor 55 tanggal 21 April 2014 Tentang Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Evy Retno Budiarty, S.H.;
3. Menyatakan TERGUGAT REKONPENS I telah wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENS I serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014;

Hal. 43 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Nomor 55 tanggal 21 April 2014 Tentang Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., adalah batal karena TERGUGAT REKONPENSİ telah wanprestasi;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tertanggal 21 April 2014 dan ditandatangani oleh TERGUGAT REKONPENSİ serta dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi: 2300/IV/2014 adalah batal karena TERGUGAT REKONPENSİ telah wanprestasi;
6. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Kaveling Tanah Di Pakuwon City Surabaya tanggal 25 Mei 2015 oleh dan diantara PENGGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ adalah batal;
7. Melepaskan kewajiban PENGGUGAT REKONPENSİ kepada TERGUGAT REKONPENSİ untuk menjual, menyerahkan, dan/atau mencadangkan unit-unit kaveling termasuk namun tidak terbatas unit kaveling pada Caribbean Grande dengan Kode Unit U01-006 yang terletak di Jalan Kejawan Surabaya;
8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar biaya pengganti, ganti rugi, dan denda kepada PENGGUGAT REKONPENSİ dengan perincian sebagai berikut

KETERANGAN	NILAI
PPN	Rp 2.087.500.000,00
PPH	Rp 1.043.750.000,00
Komisi	Rp 239.187.500,00
Pembayaran terhadap TERGUGAT II KONPENSİ terkait subrogasi	Rp 11.974.318.249,10
Pinalty pembatalan karena wanprestasinya TERGUGAT REKONPENSİ sebagaimana Pasal 7 ayat (1) huruf b butir 2 PPJB sebesar 30%	Rp 6.888.750.000,00
Denda 5% dari nilai subrogasi selama 21 bulan sebagaimana Pasal 7 ayat (1) huruf a PPJB	Rp 12.573.034.161,55
Biaya Administrasi karena tidak ada pembangunan sebagaimana Pasal 4 ayat (1) huruf c PPJB sebesar 5% per bulan dari harga jual beli	Rp 27.555.000.000,00
<b>TOTAL</b>	Rp 62.361.539.910,65

**Biaya-biaya tersebut dikurangi dengan biaya yang telah PENGGUGAT REKONPENSİ terima sebesar Rp 22.962.500.000,00, sehingga yang harus dibayar oleh TERGUGAT REKONPENSİ adalah:**

Hal. 44 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 39.399.039.910,65 (tiga puluh sembilan milyar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh rupiah enam puluh lima sen)

9. Menyatakan uang yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT REKONPENSI pada PENGGUGAT REKONPENSI adalah hak PENGGUGAT REKONPENSI sepenuhnya;
10. Menyatakan sah serta berharga sita jaminan atas harta milik TERGUGAT REKONPENSI yang terdiri atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Rungkut Lor RL V-L/3, RT/RW: 003/006, Medokan Rungkut, Surabaya ;
11. Menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bandahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Tergugat Rekonsensi ;
12. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada **TERGUGAT REKONPENSI** ;

Atau ;

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

Menimbang, bahwa kemudian atas gugatan Penggugat, **Tergugat II juga** telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 28 Mei 2020 yang isinya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dengan ini **MENOLAK** seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum ;

## **I. DALAM EKSEPSI :**

**Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Mencampurkan Fakta Hukum Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum.**

1. Bahwa gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat bersifat **KABUR (*Obscuur Libel*)** karena menggabungkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, dimana dengan jelas dan nyata bahwa :
  - a. Dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Perjanjian Jual Beli Kavling Siap Bangun dan guna melunasi pembe-

Hal. 45 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- lian kavling tersebut, Penggugat memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Kredit (vide Posita Gugatan angka 1) ;
- b. Tergugat I selaku developer dari salah 1 (satu) unit rumah yang dibeli Penggugat dianggap telah melanggar Perjanjian Jual Beli karena tidak menyerahkan Kavling tersebut kepada Penggugat. (vide Posita gugatan angka 3) ;
- c. Namun dalil Petitum Gugatan angka 4, Penggugat meminta agar Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
2. Bahwa faktanya antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum **tidak memiliki hubungan** karena masing-masing permasalahan berdiri sendiri dalam kualitasnya masing-masing ;
3. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kesembilan, November 2009, hlm 454-456, terdapat perbedaan prinsip antara Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat II dengan wanprestasi ;
- a. Sumber Hukum :
1. **Wanprestasi** menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu terlebih dahulu harus ada perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana digariskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi (*promise must be kept*). Maka dengan demikian wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi prestasi yang

Hal. 46 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijanjikan sama sekali/tidak memenuhi prestasi tepat waktu/tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak ;

2. **Perbuatan Melawan Hukum** diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang lahir akibat perbuatan orang yang melanggar hukum (*on-rechtmatig/unlawful*), bisa dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*) atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata ;

b. Hak Menuntut

Dasar timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi adalah Pasal 1243 KUH Perdata yang pada prinsipnya diperlukan proses pernyataan lalai. Lain halnya dengan Perbuatan Melawan Hukum yang tidak memerlukan proses somasi karena kapan saja terjadi Perbuatan Melawan Hukum maka pihak yang dirugikan mendapat hak untuk menuntut ganti rugi ;

c. Tuntutan Ganti Rugi (*compensation, indemnification*)

Tuntutan ganti rugi dalam wanprestasi bertitik tolak pada Pasal 1236 jo. Pasal 1237 jo. Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut terdiri atas kerugian yang dialami kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi, dan ganti rugi bunga (*interest*) yang dapat dituntut sejak saat terjadinya kelalaian ;

Sementara Pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum tidak menyebutkan bagaimana bentuk ganti rugi, tidak menyebutkan rincian ganti rugi, sehingga dengan demikian dapat dituntut ganti rugi nyata (*materiil*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif, dan konkret dan kerugian immateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula (*restoration to original condition*) ;

Hal. 47 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat terbukti telah mencampur-adukan permasalahan wanprestasi dengan permasalahan perbuatan melawan hukum, sedangkan di antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tersebut tidak mempunyai hubungan yang erat (*koneksitas*) satu sama lainnya, maka terbukti gugatan Penggugat telah menyalahi dan melanggar ketertiban umum Hukum Acara Perdata sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat *aquo* ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang kaedah hukumnya menyebutkan : “*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.*”
5. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum tersebut diatas, telah terbukti dan tidak terbantahkan, gugatan Penggugat cacat formil dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
6. Bahwa, Penggugat secara **TERANG** dan **NYATA** telah wanprestasi kepada Tergugat II dan Tergugat II telah memberikan Surat Peringatan secara patut dan Penggugat sendiri juga telah mengakui bahwa Penggugat tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 7 Februari 2018 ;
7. Bahwa dengan telah terbuktinya Penggugat wanprestasi untuk membayar utangnya kepada Tergugat II, maka sudah terbukti pula bahwa gugatan perkara *aquo* mengandung *obscuur libel* karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, sudah seharusnya Majelis Hakim Perkara *aquo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

Hal. 48 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa atas dasar penjelasan Tergugat II di atas, gugatan **a quo** mengandung unsur *obscuur libel* (tidak jelas/kabur) karena antara Posita dan Petitum tidak ada kesesuaian dan saling bertentangan. Sehingga **sudah sepatutnya Majelis Hakim memeriksa perkara aquo untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;**

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat II DALAM EKSEPSI sebagaimana tersebut diatas, mohon secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat II DALAM POKOK PERKARA ini ;
2. Bahwa Tergugat II **MENOLAK** seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas kebenarannya oleh hukum;
3. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit rumah dari Tergugat II sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor : 55 tanggal 21 April 2014, selanjutnya disebut : "Perjanjian Kredit" Jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah No.474/SKU/SBY/IV/2014 tanggal 21 April 2014, selanjutnya disebut : "SKU Kredit" dengan jaminan Tanah Kavling Siap Bangun di Pakuwon City – Kota Surabaya Cluster Grand Island Nomor Unit U01-006, seluas 835 m2 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 103/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014 yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I ;
4. Bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya point angka 1 dengan tegas telah mengakui menerima kredit dari Tergugat II sesuai Perjanjian Kredit dimaksud diatas, sehingga menjadi bukti yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kredit dan berhutang kredit kepada Tergugat II, oleh karenanya maka Perjanjian Kredit dimaksud adalah sah menurut hukum sesuai Pasal 1320 KUH Perdata dan mengikat

Hal. 49 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat II sebagai undang-undang sesuai Pasal 1338 KUH Perdata ;

5. Bahwa dikarenakan Perjanjian Kredit adalah sah menurut hukum maka petitum Penggugat point angka 5.2 yang menyatakan Perjanjian Kredit melanggar hukum dan petitum Penggugat point angka 6.2 yang menyatakan Perjanjian Kredit dibuat dengan cara menyalahgunakan keadaan adalah alasan yang tidak berdasar dan sudah seharusnya ditolak;
6. Bahwa didalam SKU Kredit **yang telah ditandatangani Penggugat** sebagaimana tersebut diatas, **Penggugat telah setuju dan sepakat serta memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk membuat perjanjian subrogasi dengan pihak ketiga ;**
7. 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 Pakuwon" ;
8. Bahwa didalam Perjanjian Kerjasama Pakuwon tersebut telah diatur mengenai ketentuan buy back yaitu dimana Developer (in casu Tergugat I) akan membeli kembali secara subrogasi terhadap debitur yang menunggak 3 (tiga) kali angsuran berturut-turut ;
9. Bahwa ternyata Penggugat telah menunggak lebih dari 3 (tiga) kali angsuran berturut-turut sehingga Tergugat II memberikan Surat peringatan kepada Penggugat yaitu :
  - a. Surat Tergugat II No.S.2018.060/DIR CONS-CREDIT SUPPORT - Collection, tertanggal 09 Januari 2018, perihal : Surat Peringatan I.

Hal. 50 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Tergugat II No.S.2018.111/DIR CONS-CREDIT SUPPORT – Collection, tertanggal 25 Januari 2018, perihal : Surat Peringatan II.
  - c. Surat Tergugat II No.S.2018.489/ DIR CONS-CREDIT SUPPORT – Collection, tertanggal 03 Mei 2018, perihal : Surat Peringatan III.
10. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dinyatakan bahwa *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*
11. Bahwa dengan pemberian surat peringatan oleh Tergugat II kepada Penggugat, telah jelas terbukti dan tidak terbantahkan fakta hukumnya bahwa **Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi)** dalam memenuhi kewajiban utangnya kepada Tergugat II dan keadaan wanprestasi tersebut **semakin diperkuat dengan Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 07 Februari 2018 ;**
12. Bahwa selanjutnya, Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani Akta Subrogasi No.13 tanggal 27 Juli 2018, selanjutnya disebut : "Akta Subrogasi" ;
13. Bahwa berdasarkan Akta Subrogasi tersebut, seluruh hutang kredit Penggugat kepada Tergugat II telah dibayar lunas oleh Tergugat I, oleh karenanya Tergugat I menggantikan (mensubrogir) hak-hak yang dimiliki Tergugat II selaku Kreditur terkait hutang Penggugat selaku Debitur sesuai dengan Perjanjian Kredit antara Tergugat II dengan Penggugat ;
14. Bahwa dari uraian-uraian diatas telah jelas menunjukkan bukti dan fakta bahwa seluruh proses pemberian kredit / KPR kepada Penggugat serta proses subrogasi (pengalihan piutang) Penggugat dari Tergugat II kepada

Hal. 51 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I **telah sah menurut hukum** dan mengikat Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II ;

15. Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit Juncto SKU Kredit dan Akta Subrogasi sebagaimana tersebut diatas adalah sah menurut hukum maka tidak ada perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat II ;
16. Bahwa dengan demikian maka gugatan perbuatan melanggar hukum yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara *aquo* tidak berdasar dan sudah seharusnya ditolak seluruhnya ;
17. Bahwa selanjutnya segera setelah Perjanjian Kredit ditandatangani Penggugat, Tergugat II telah mencairkan dana KPR kepada Penggugat untuk pembayaran lunas obyek KPR kepada Tergugat I, sehingga konsekwensi hukumnya, Penggugat berkewajiban membayar angsuran setiap bulan kepada Tergugat II ;
18. Bahwa oleh karena pembayaran angsuran setiap bulan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sesuai Perjanjian Kredit yang sah dan mengikat maka tuntutan Penggugat kepada Tergugat II untuk mengembalikan uang pembayaran angsuran yang berjumlah kurang lebih Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) tidak berdasar dan sudah sepatutnya untuk ditolak ;

**Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menangani perkara *aquo* berkenan memutuskan :**

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal. 52 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 04 Juni 2020 dan atas Replik tersebut, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 11 Juni 2020, dan untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka lebih lengkapnya Replik dan Duplik tersebut terlampir dalam Berita Acara Persidangan, yang turut pula dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3578031605630002, atas nama Goey Taufik Riyan, tertanggal 02 Juli 2012 , bukti P-1 ;
2. Fotocopy Tanda pesaan untuk membeli rumah/kavling tanah tanggal 13 Maret 2014, bukti P-2 ;
3. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran untuk membeli tanah/kaveling dari PT. Pakuwon Jati Tipe Rumah Kavling LT 835, No. Unit UDI-006, Cluster Grand Island-Caribbean Grande, bukti P-3 ;
4. Fotocopy Surat Penegasan Kredit (SPK) dari PT. Bank International Indonesia, Tbk, bukti P-4 ;
5. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. Pakuwon Jati, Tbk, dengan Goey Taufik Riyan (Penggugat) Nomor 103/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014, bukti P-5 ;
6. Fotocopy Peta Lokasi / Gambar Situasi, bukti P-6 ;
7. Fotocopy Somasi dari Kantor Hukum Sidabukke Clan & Associates tanggal 12-11- 2019, bukti P-7 ;

Hal. 53 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Somasi II dan Terakhir dari Kantor Hukum Sidabukke Clan & Associates tgl 26-11-2019, bukti P-8 ;
9. Fotocopy Daftar Cicilan a.n. Debitur Goey Taufik Riyan, Plafond Kredit Rp.20.666.250.000,-, bukti P-9 ;
10. Fotocopy Setoran cicilan ke Bank BII sebesar Rp.4.969.000.000 tanggal 9 Januari 2015, bukti P-10 ;
11. Fotocopy Bukti Daftar Cicilan a.n. Debitur Goey Taufik Riyan, bukti P-11 ;

Surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-12 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya, kecuali surat bukti tertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Kuasa Tergugat I** telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Akta Pendirian PT. Pakuwon Jati, Nomor: 281 Tertanggal 20 September 1982, bukti T.I-1 ;
2. Fotocopy Kutipan dari Daftar Keputusan Menteri Kehakiman tertanggal 17 Januari 1983 Nomor : C2-308.HT.01-Th83, bukti T.I-1.a ;
3. Fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Pakuwon Jati Tbk., Nomor 41 Tertanggal 25 Juni 2019, bukti T.I-1.b ;
4. Fotocopy Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0036492.AH.01.02. Tahun 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Pakuwon Jati Tbk, bukti T.I-1.c ;
5. Fotocopy Surat Pesanan Nomor R/T 03009-PJ/PC, bukti T.I-2 ;
6. Fotocopy Tanda Pesenan tertanggal 13 Maret 2014, bukti T.I-2.a ;

Hal. 54 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran atas Tanah Kavling yang terletak di Pakuwon City, Surabaya, setempat dikenal Grand Island-Caribbean Grande No. U01-006 tertanggal 13 Maret 2014, bukti T.I-2.b ;
8. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014 yang ditandatangani oleh Goey Taufik Riyan dan telah dilegalisir oleh Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi 2300/IV/2014 tanggal 21 April 2014, bukti T.I-2.c ;
9. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor : 55, tertanggal 21 April 2014 yang dibuat oleh Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya, bukti T.I-3 ;
10. Fotocopy Akta Pengoperan Hak dan Kuasa untuk Menjual Nomor 56 tanggal 21 April 2014 yang dibuat dihadapan Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya, bukti T.I-3.a ;
11. Fotocopy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah Nomor : 474SKU/SBY/IV/2014 yang ditandatangani pada tanggal 21 April 2014 dan telah dilegalisasi oleh Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan nomor legalisasi: 2302/IV/2014 tanggal 21 April 2014, bukti T.I-3.b ;
12. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Kaveling Tanah di Pakuwon City, Surabaya (selanjutnya disebut sebagai BAST) tanggal 25 Mei 2015, bukti T.I-4 ;
13. Fotocopy Surat Permohonan Pembatalan tertanggal 13 Desember 2017, bukti T.I-5 ;
14. Fotocopy Surat No. S.2018.060/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 9 Januari 2018 Perihal: Surat Peringatan I, bukti T.I-6 ;
15. Fotocopy Surat No. S.2018.111/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 25 Januari 2018 Perihal: Surat Peringatan II, bukti T.I-6.a ;
16. Fotocopy Surat No. S.2018.489/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tertanggal 3 Mei 2018 Perihal: Surat Peringatan III, bukti T.I-6.b ;

Hal. 55 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy Surat Pernyataan dari PENGUGAT tertanggal 7 Februari 2018, bukti T.I-7 ;
18. Fotocopy Surat No. S/2018.123/DIR.RETAIL-MORTAGE-Mortagage Collection tanggal 8 Februari 2018, Perihal : Permohonan Pelaksanaan Buy Back Guarantee KPR an. Goey Taufik Riyan, bukti T.I-8 ;
19. Fotocopy Akta Perjanjian Subrogasi Nomor : 13 tanggal 27 Juli 2018 yang dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, bukti T.I-9 ;
20. Fotocopy Surat No. S.2018.753/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tanggal 30 Juli 2018, Perihal : Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Subrogasi), bukti T.I-10 ;
21. Fotocopy Surat No : PJ-PC/013LT-INV/IX/2019 tanggal 13 September 2019, hal : Tagihan Jatuh Tempo, bukti T.I-11 ;
22. Fotocopy Resi Pengiriman Surat No :PJ-PC/013LT-INV/IX/2019 tertanggal 13 September 2019 dari JNE, bukti T.I-11.a ;
23. Fotocopy Surat Kantor Hukum Sidabukke Clan & Associates Nomor 726/SC/XI/P/2019, tanggal 12 November 2019, Hal: Somasi, bukti T.I-12 ;
24. Fotocopy Surat Kantor Hukum Sidabukke Clan & Associates Nomor 743/SC/XI/P/2019, tanggal 26 November 2019, Hal: Somasi II dan Terakhir, bukti T.I-12.a ;
25. Fotocopy Faktur Pajak atas nama PT. Pakuwon Jati tertanggal 30 April 2014 yang berkaitan dengan uang tanda jadi pembelian tanah dan bangunan oleh Goey Taufik Riyan, bukti T.I-13 ;
26. Fotocopy Faktur Pajak atas nama PT. Pakuwon Jati tertanggal 30 April 2014 yang berkaitan dengan uang tanda jadi pembelian tanah dan bangunan oleh Goey Taufik Riyan, bukti T.I-13.a ;
27. Fotocopy Faktur Pajak atas nama PT. Pakuwon Jati tertanggal 30 April 2014 yang berkaitan dengan uang tanda jadi pembelian tanah dan bangunan oleh Goey Taufik Riyan, bukti T.I-13.b ;

Hal. 56 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotocopy Faktur Pajak atas nama PT. Pakuwon Jati tertanggal 30 April 2014 yang berkaitan dengan uang tanda jadi pembelian tanah dan bangunan oleh Goey Taufik Riyan, bukti T.I-13.c ;
  29. Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) PPH Final tertanggal 12 Mei 2014, bukti T.I-14 ;
  30. Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) PPH Final tertanggal 12 Mei 2014, bukti T.I-14.a ;
  31. Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) PPH Final tertanggal 12 Mei 2014, bukti T.I-14.b ;
  32. Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) PPH Final tertanggal 12 Mei 2014, bukti T.I-14.c ;
  33. Fotocopy Status Of Account, bukti T.I-15 ;
- Surat bukti tertanda T.I-1 sampai dengan T.I-15 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti tertanda T.I-6, T.I-6.a, T.I-6.b, T.I-7, T.I-10, T.I-12 dan T.I-12.a adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Kuasa Tergugat I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut :

1. **Saksi Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H :**

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah sebagai Notaris ;
- Bahwa Akta Perjanjian Subrogasi Nomor : 13 tanggal 27 Juli 2018 yang membuat adalah saksi ;
- Bahwa dalam membuat akta tersebut ada pihak kesatu dan pihak lainnya serta adanya saksi-saksi.
- Bahwa Subrogasi merupakan penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Bahwa Pihak Ketiga dalam akta subrogasi tersebut adalah Tergugat I yakni PT. Pakuwon Jati ;

Hal. 57 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai dokumen-dokumen yang diserahkan kepada Saksi dalam rangka pembuatan akta subrogasi berupa Dokumen Perjanjian Kredit antara Penggugat bertindak sebagai debitur dan Tergugat II bertindak sebagai kreditur, selain itu saksi juga mendapatkan akta perolehan hak dan kuasa, syarat dan ketentuan umum serta permohonan buy back oleh Tergugat II kepada Tergugat I ;
- Bahwa dasar dari pelaksanaan subrogasi adalah tentu adanya perjanjian kredit antara Tergugat II dan Penggugat, sebagaimana Bukti TI/PR-3b mengenai Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah Nomor : 474SKU/SBY/IV/2014 yang ditandatangani pada tanggal 21 April 2014 dan telah dilegalisasi oleh Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya dengan nomor legalisasi: 2302/IV/2014 tanggal 21 April 2014 dalam rangka pelaksanaan subrogasi ;
- Bahwa dalam rangka pembuatan akta subrogasi Tergugat II menyampaikan bahwa Penggugat telah Wanprestasi karena tidak bisa melakukan pembayaran cicilan sebanyak tiga kali ;
- Bahwa terkait Bukti TI/PR-6, Bukti TI/PR-6a, Bukti TI/PR-6b yakni merupakan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III selanjutnya Bukti TI/PR-7 Surat Pernyataan dari PENGUGAT tertanggal 7 Februari 2018 yang menerangkan bahwa Penggugat tidak mampu ;
- Bahwa yang dilakukan oleh Saksi sebagai Notaris dalam rangka pembuatan Akta Subrogasi telah sesuai dengan prosedur-prosedur yang ada ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan ditanggapi dalam Kesimpulan ;

## 2. **Saksi Vincentius Gegap Widiantoro :**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa Penggugat telah memesan Tanah Kavling yang terletak di Pakuwon City, Surabaya, setempat dikenal Grand Island-Caribbean Grande No.

Hal. 58 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

U01-006 seharga Rp22.962.500.000,00 (dua puluh dua milyar sembilan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa pada saat pemesan tersebut disetujui Penggugat memilih cara bayar kredit kepemilikan tanah. Penggugat mengajukan Kredit Kepemilikan Tanah kepada Tergugat II.
- Bahwa Penggugat membayar biaya pemesanan dengan cara angsuran. Pembayaran sisa uang angsuran tersebut diperoleh dari Tergugat II.
- Bahwa ada perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II, ada ikatan jual beli dan kuasa menjual oleh dan diantara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Bukti TI/PR-2c mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City-Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 dan Bukti TI/PR-3 yakni merupakan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 55.
- Bahwa Tergugat II langsung membayar kepada Tergugat I melalui rekening Penggugat.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat II, Saksi juga mengetahui ketentuan bilamana debitur wanprestasi maka konsekuensinya akan dilakukan subrogasi.
- Bahwa Tergugat I pernah mensomasi Penggugat untuk membayar hutang-hutang Penggugat tersebut sebagaimana Bukti TI/PR-11, Bukti TI/PR-12.
- Bahwa ketentuan yang mengatur mengenai apabila debitur wanprestasi terdapat dalam PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) dan disepakati sebagaimana Bukti TI/PR-2c pada halaman 7 (tujuh) yakni berkaitan dengan pembayaran. Manakala debitur tidak melakukan pembayaran selama 45 hari atas angsuran yang telah jatuh tempo maka debitur dianggap wanprestasi dan PPJB menjadi berakhir/batal.

Hal. 59 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan PPJB akibat batalnya PPJB tersebut, apabila pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat I sebesar kurang dari sama dengan 30% dari harga jual beli, maka uang tersebut sepenuhnya menjadi hak Pihak Pertama yakni Tergugat I. tentunya hal tersebut berdasarkan atas kesepakatan para pihak yang dimuat dalam perjanjian PPJB ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan ditanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Kuasa Tergugat II** telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit rumah No. 474 SKU/SBY/IV/2014 dilegalisasi oleh Evy Retno Budiarty, SH Notaris di Surabaya No. 2302/IV/2014 tanggal 21 April 2014, bukti T.II-1 ;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 55 tanggal 21 April 2014 yang dibuat dihadapan Evy Retno Budiarty, SH Notaris di Surabaya, bukti T.II-2 ;
3. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 tanggal 21 April 2014, legalisasi Evy Retno Budiarty, SH Notaris di Surabaya Nomor: 2300/IV/2014 tanggal 21 April 2014, antara Penggugat dengan Tergugat I, bukti T.II-3 ;
4. Fotocopy Surat PT Bank Maybank Indonesia Tbk kepada Goey Taufik Riyan (Penggugat) tertanggal 09 Januari 2018 Nomor : S.2018.060/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tentang Surat Peringatan I, bukti T.II-4 ;
5. Fotocopy Surat PT Bank Maybank Indonesia Tbk kepada Goey Taufik Riyan (Penggugat) tertanggal 25 Januari 2018 Nomor : S.2018.060/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tentang Surat Peringatan II, bukti T.II-5 ;
6. Fotocopy Surat PT Bank Maybank Indonesia Tbk kepada Goey Taufik Riyan (Penggugat) tertanggal 03 Mei 2018 Nomor : S.2018.060/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tentang Surat Peringatan III, bukti T.II-6 ;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Penggugat tanggal 7 Februari 2018, bukti T.II-7 ;

Hal. 60 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Akta Subrogasi Nomor 13 tanggal 27 Juli 2018 dibuat dihadapan Natlya Yahya Puteri Widjaja, SH selaku Notaris di Surabaya, antara Tergugat I dengan Tergugat II, bukti T.II-8 ;
9. Fotocopy Surat PT Bank Maybank Indonesia Tbk / Tergugat II kepada Goey Taufik Riyan / Penggugat tertanggal 30 Juli 2018 Nomor : S.2018.753/DIR CONS-CREDIT SUPPORT-Collection tentang Pemberitahuan Pengalihan piutang (Subrogasi), bukti T.II-9;

Surat bukti tertanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 9 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti tertanda T.II-1 s/d T.II-5, T.II-7 dan T.II-9 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 23 Juli 2020 dan selanjutnya baik Penggugat maupun Para Tergugat sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis cukup menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan hal tersebut merupakan satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mempelajari gugatan Penggugat tersebut di atas dan seterusnya yang dikaitkan dengan replik maupun duplik serta perihal pembuktian kedua belah pihak yang berperkara tersebut dan juga kesimpulan kedua belah pihak, maka persoalan signifikan dalam gugatan Penggugat tersebut adalah terkait dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Kav;ing Tanah siap bangun di Pakuwon City Surabaya tertanggal 21 April 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat serta dilegalisasi oleh notaris Evy Retno Budiarti (notaris di Surabaya), dengan Nomor Legalisasi : 2300/IV/2014 ;

Hal. 61 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkannya sebagaimana uraian di bawah ini :

## DALAM KONPENSI :

## DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam rangka menjawab gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut

### :EKSEPSI TERGUGAT I :

- **Bahwa Penggugat Tidak Memiliki Itikad Baik Dengan Ketidakhadirannya Secara Langsung Selama Proses Mediasi;**
- **Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) :**
- **Bahwa Gugatan Penggugat Obscuur Libel :**

Gugatan Penggugat Obscuur Libel Karena Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalam Dalil Gugatan :

Gugatan Penggugat Tidak Konsisten, Karena Terdapat Perbedaan Antara Posita Dan Petitum ;

Gugatan Penggugat Obscuur Libel Karena Tidak Jelas Objek Gugatan Penggugat :

Dengan demikian oleh karena gugatan Penggugat terbukti tidak jelas (*obscur libels*), maka gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

### EKSEPSI TERGUGAT II :

- **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Mencampurkan Fakta Hukum Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum ;**

Hal. 62 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat bersifat KABUR (*Obscuur Libel*) karena menggabungkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa faktanya antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak memiliki hubungan karena masing-masing permasalahan berdiri sendiri dalam kualitasnya masing-masing ;
- Bahwa Penggugat terbukti telah mencampur-adukan permasalahan wanprestasi dengan permasalahan perbuatan melawan hukum, sedangkan di antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tersebut tidak mempunyai hubungan yang erat (*koneksitas*) satu sama lainnya, maka terbukti gugatan Penggugat telah menyalahi dan melanggar ketertiban umum Hukum Acara Perdata sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat *aquo* ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang kaedah hukumnya menyebutkan : "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.*"
- Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum tersebut diatas, telah terbukti gugatan Penggugat cacat formil dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, menurut Majelis eksepsi tersebut sudah masuk pada materi pokok perkara, yang akan dipertimbangkan Majelis saat mempertimbangkan pokok perkaranya dan dengan demikian eksepsi-eksepsi dari para Tergugat itu harus ditolak untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 63 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun pokok gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P-1 sampai dengan P-11 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti dengan surat bukti bertanda T.I-1 sampai dengan dan T.I – 15 serta 2 (dua) orang saksi dan untuk Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-9 ;

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan adanya hubungan hukum Perjanjian Jual Beli dimana Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual telah mengadakan perjanjian jual beli berupa : Kavling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City - Kota Surabaya Cluster : Grand Island Nomor Unit: U01-006 Luas Kavling : 835 M2, sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014, dengan total harga sebesar Rp.22.962.500.000 (Dua Puluh Dua Milyar Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa Penggugat selaku Pembeli telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I selaku penjual berupa uang Tanda Jadi pada tanggal 20 Maret 2014 sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah), lalu berupa Uang Muka pada tanggal 13 Maret 2014 sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah), Pembayaran Uang Muka ke-1 pada tanggal 20 April 2014 sebanyak Rp.2.046.250.000 (Dua Milyar Empat Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan terakhir Pelunasan melalui Tergugat II (PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kota Surabaya) yaitu sesuai Kredit Nomor : 55 Tanggal 21 April 2014, dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 103/PJ-PC/4/2014 Tanggal 21 April 2014 sebanyak Rp.20.666.250.000,- (Dua Puluh Milyar Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Hal. 64 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa kemudian bisa dilihat pada posita nomor 1 sampai dengan nomor 5 dalam gugatan Penggugat itu menjelaskan tentang **Wanprestasi** akan tetapi pada petitum gugatan Penggugat nomor 4 dan 5 justru telah mendalilkan suatu perbuatan **melawan hukum** ;

Menimbang, bahwa bilamana Majelis berpedoman pada putusan Mahkamah Agung RI No 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang menjelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 2452 K/Pdt/2009 yang menyatakan bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan Penggugat itu menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libels);

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis melihat ternyata ada hal yang lebih penting lagi daripada itu, oleh karena sesuai dengan fakta yang terungkap di muka persidangan, dimana setelah membaca, mempelajari serta mempertimbangkan perihal gugatan ini, Majelis melihat tindakan yang dilakukan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II tersebut dalam kaitan dengan perkara ini samasekali bukan merupakan perbuatan yang salah apalagi perbuatan yang melanggar hukum namun demikian menurut Majelis, baik Tergugat I maupun Tergugat II telah melakukan apa-apa yang menjadi hak dan kewajibannya itu secara baik sesuai porsinya masing-masing sehingga dengan demikian Majelis berpendapat baik Tergugat I maupun Tergugat II telah melaksanakan hal-hal yang menjadi tugas dan kewajibannya dimaksud secara baik pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II telah bertindak dengan benar sehubungan dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, sehingga dalam kaitan ini Majelis berpendapat gugatan Penggugat tersebut memang dipandang tidak cukup beralasan dan sudah seharusnya ditolak ;

Hal. 65 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut ternyata akan ditolak untuk seluruhnya, maka sebagai pihak yang dikalahkan, Penggugat harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan perkara ini ;

## **DALAM REKONPENSİ :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Konpensasi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui mengenai gugatan Penggugat Konpensasi di atas telah dipertimbangkan dan telah pula dinyatakan ditolak, yang mana kemudian Majelis akan mempertimbangkan perihal gugatan Rekonsensi sebagaimana uraian di bawah ini :

Menimbang, bahwa untuk terangnya mengenai persoalan gugatan Rekonsensi tersebut selanjutnya Majelis akan langsung memilah-milah mengenai petitum-petitum mana dalam gugatan Rekonsensi itu yang akan dipertimbangkan untuk dikabulkan oleh Majelis, dimana dalam kaitan ini terlebih dahulu Majelis berpendapat dan akan menyatakan.mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian karena ternyata tidak secara keseluruhan akan tetapi hanya sebagian petitum dalam gugatan Rekonsensi tersebut yang bisa dikabulkan dan kemudian Majelis akan menolak untuk gugatan selain dan selebihnya, yang mana lalu Majelis hanya akan memuat petitum-petitum yang akan dikabulkan saja sedangkan petitum gugatan yang akan ditolak, tidaklah dikemukakan atau dimuat disini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis sudah akan mengabulkan gugatan Rekonsensi untuk sebagian, yaitu menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan wanprestasi atas akta Nomor 55 tanggal 21 April 2014 tentang perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Evy Retno Budiarty, SH. ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis juga akan menyatakan Tergugat Rekonsensi itu telah pula melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual

Hal. 66 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Kavling Tanah Siap Bangundi Pakuwon City Surabaya No. 103/PJ-PC/4/2014 dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonsensi dan dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, SH. Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi : 2300/IV/2014 ;

Menimbang., bahwa selanjutnya Majelis juga akan menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya-biaya kepada Penggugat Rekonsensi dengan perincian sebagaimana termuat di bawah ini :

- PPN sebanyak Rp.2.087.500.000,-
- PPH sejumlah Rp. 1.043.750.000,-
- Komisi sebesar Rp. 239.187.500,-
- Pembayaran terhadap Tergugat II Konpersi terkait subrogasi, sebanyak Rp. 11.974.318.249,10,-

- Denda sebanyak 5 persen dari nilai subrogasi selama 21 bulan sebagaimana pasal 7 ayat (1) huruf a PPJB tersebut di atas, yakni sejumlah Rp. 12.573.034.161,55,-, yang mana kemudian apabila dijumlah total angka-angka tersebut adalah mencapai nilai sebanyak Rp. 27.917.789.910,65 yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi tersebut, yang mana kemudian sesuai jawaban dari Penggugat Rekonsensi dalam jawabannya tertanggal 2 Juni 2020 itu, ternyata biaya sebanyak Rp. 27.917.789.910,65 itu masih dikurangi dengan biaya yang telah Penggugat Rekonsensi terima dari Tergugat Rekonsensi yakni sebanyak Rp. 22.962.500.000,00,- sehingga kemudian yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi dalam kaitan ini adalah uang sebanyak Rp. 27.917.789.910,65 - Rp. 22.962.500.000,00,- atau menjadi total sejumlah Rp. 4.955.289.910,65.- ;

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka dalam hal ini gugatan Penggugat Rekonsensi tersebut diatas dapat dikabulkan untuk sebagian dan akan menolak untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian menjadi jelas adalah DALAM KONPENSASI – DALAM EKSEPSI tersebut di atas, menurut Majelis eksepsi dari

Hal. 67 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II akan ditolak untuk seluruhnya, yang mana kemudian DALAM KONPENSI – DALAM POKOK PERKARA, Majelis juga akan menolak gugatan Penggugat Konpensi tersebut untuk seluruhnya ;

Selanjutnya Majelis juga akan mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk sebagian, yaitu dengan menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi atas Akta Nompr 55 tanggal 21 April 2014 tentang perjanjian kredit yang dibuat oleh dan du hadapan Notaris Evy Retno Budiarti, SH. Kemudian Majelis juga akan menyatakan Tergugat Rekonpensi itu telah pula melakukan wanprestasi Jual Beli Kavling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City Surabaya, Nomor 103/PJ-PC/4/2014 dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan dilegalisasi oleh Notaris Evy Retno Budiarty, SH. Notaris di Surabayadengan Nomor Legalisasi : 2300/IV/2014 ;

Selanjutnya dalam kaitan ini Majelis juga akan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul, kepada Penggugat Rekonpensi dengan perincian sebagaimana termuat di bawah ini :

- PPN sebanyak Rp. 2.087.500.000,i00,-
- PPH sejumlah Rp. 1.043.750.000,00,-
- Yang ditambah Komisi sebesar Rp. 239.187.500,00,-
- Lalu pembayaran terhadap Tergugat II Konpensi terkait adanya subrogasi sebanyak Rp. 11.974.318.249,10,-
- Denda sebanyak lima prosen dari nilai subrogasi selama 21 (duapuluh satu) bulan sebagaimana pasal 7 ayat (1) huruf a PPJBn

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatan Rekonpensi, Majelis melihat ada sebagian petitumnya yang dikabulkan namun ada pula sebagian petitumnya yang ditolak, namun oleh karena petitum dalam gugatan Rekonpensi itu lebih banyak yang dikabulkan daripada yang ditolak oleh Majelis, sehingga dalam kaitan ini Majelis juga menganggap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dimaksud dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang dikalahkan sehingga Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut harus dihukum pula untuk membayar

Hal. 68 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini, apalagi telah ternyata pula gugatan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi itu telah ditolak untuk seluruhnya ;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

### DALAM KONPENSI :

### DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan wanprestasi atas akta Nomor 55 tanggal 21 April 2014 tentang perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris di Surabaya, Evy Retno Budiarty, SH.
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling Tanah Siap Bangun di Pakuwon City Surabaya Nomor : 103/PJ-PC/4/2014 dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi dan dilegalisasi oleh Evy Retno Budiarty, SH. Notaris di Surabaya dengan Nomor Legalisasi 2300/IV/2014 ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul, kepada Penggugat Rekonpensi dengan perincian di bawah ini :  
PPN sebanyak Rp. 2.087.500.000,00,-  
PPH sejumlah Rp. 1.043.750.000,00,-  
Pembayaran terhadap Tergugat II Kompensi terkait subrogasi senilai Rp. 11.974.318.249,10 ;

Hal. 69 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denda 5% dari nilai subrogasi selama 21 bulan sebagaimana pasal 7 ayat (1)

huruf a PPJB, yaitu sebanyak Rp. 12.573.034.161,55,- ;

Sehingga total adalah menjadi Rp. 2.087.500.000,00,- + Rp. 1.043.750.000,00,-

+ Rp. 11.974.318.249,10,- + Rp. 12.573.034.161,55,- = Rp. 27.678.602.410,65,-

kemudian dikurangi dengan biaya yang telah Penggugat Rekonpensi terima,

yakni sebanyak Rp. 22.962.500.000,00,- sehingga yang harus dibayar oleh

Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi tersebut adalah sebanyak

Rp. 27.678.602.410,65 – Rp. 22.962.500.000,00,- = Rp. 4.716.102.410,65,-

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya

perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp.671.000,- (enam ratus

tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadil-  
an Negeri Surabaya pada hari : **SENIN**, tanggal : **31 AGUSTUS 2020**, oleh kami **FX.**

**HANUNG DWI WIBOWO, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua, **COKORDA GEDE**

**ARTHANA, SH. MH** dan **Dr. SUTARNO. SH., MH.** masing-masing sebagai HAKIM

ANGGOTA, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum

pada hari : **KAMIS**, tanggal : **3 SEPTEMBER 2020**, oleh Majelis Hakim tersebut,

dibantu oleh : **SISWANTO, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri

Surabaya tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergu-

gat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **COKORDA GEDE ARTHANA, SH. MH** **FX. HANUNG DWI WIBOWO, SH., MH**

2. **Dr. SUTARNO. SH., MH**

Hal. 70 Putusan No.274/Pdt.G/2019/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)



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

Panitera Pengganti,

**SISWANTO, SH**

**Perincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses (ATK)	Rp.	85.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.	500.000,-
- Biaya PNPB Panggilan....	Rp.	20.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-
- Materai	Rp.	6.000,-
- Surat Kuasa	Rp.	10.000,-

**Jumlah.....Rp. 671.000,-**

**(enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)**

Hal. 71 Putusan No.274/Pdt.G/2019/PN Sby