



**P U T U S A N**

**Nomor 695/PDT/2022/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara Antara :

**1.PT. BANK RAKYAT INDONESIA** (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya, Jemursari, beralamat kantor di Jln. Jemur Andayani No. 69 A-B, Kelurahan Jemur Wonosari / Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat II;**

Dalam hal ini Tergugat II memberikan kuasa kepada Arif Tri Cahjono, yang beralamat Jl. Jenderal Basuki Rahmat No.122-138, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 25-7-2022 No.Urut 3858, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat II;**

**I a w a n :**

**1.SRI WULANDARI TEDJOKUSUMO**, perempuan, lahir di Jombang, tanggal 13 Agustus 1951, Agama Katholik, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Prapen Indah Blok J/12 RT. 005/RW. 002, Kelurahan Prapen / Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat I ;**

**2.VANIA NOTORAHARDJO**, perempuan, lahir di Surabaya, tanggal 24 Oktober 1984, Agama Katholik, Pekerja Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Prapen Indah Blok J/12

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



RT005/RW.002, Kelurahan Prapen / Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Penggugat II** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Advent Dio Randy, S.H. dkk. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor beralamat di Jln. Jenggolo Utara Blok B-6, Siwalan Panji, Buduran, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding** semula **Para Penggugat** ;

**3.PT. GALA BUMI PERKASA**, dahulunya beralamat kantor di Wisma Permata, Jln.Panglima Sudirman No. 55, Kelurahan Embong Kaliasin/Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, namun sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Tergugat I** ;

**4.HENDRIKUS CAROLES, S.H.**, Notaris Surabaya, namun Notaris tersebut telah meninggal dunia dan saat ini telah digantikan oleh Notaris Pengganti atas nama HENDRIKUS DWI HENDRATONO, S.H., Notaris Surabaya, beralamat kantor di Jln. Bung Tomo No. 8A (Lantai-2), Kelurahan Ngagel Rejo / Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat I** ;

**5.KANTOR ATR/BPN KABUPATEN SIDOARJO**, beralamat kantor di Kawasan Industri & Pergudangan SAFE 'n' LOCK, Jln. Lingkar Timur No. KM5, Kelurahan Rangkah Kidul / Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 4 November 2022 Nomor 695/PDT/2022/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 4 November 2022 Nomor 695/PDT/2022/PT SBY untuk membantu dan mendampingi Majelis Hakim;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Juli 2022 Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya secara e court pada tanggal 15 Juli 2021 dalam Register Nomor 714/Pdt.G/2021/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### LEGAL STANDING DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa awalnya, PENGGUGAT I berkehendak membeli 1 (satu) Unit Gudang di area Komplek Pergudangan JUANDA INDUSTRIAL PARK Sidoarjo, halmana kemudian PENGGUGAT I melakukan Pembelian kepada TERGUGAT I Selaku Pihak Developer / Pihak Penjual terhadap objek berupa sebidang tanah berikut bangunan Gudang di atasnya yang terletak di Komplek Pergudangan JUANDA INDUSTRIAL PARK Blok H-18 (selanjutnya disebut "Objek Sengketa") ;

Pembelian mana oleh PENGGUGAT I diatas-namakan PENGGUGAT

II Selaku Anaknya, sebagaimana tercatat dalam :

- (1.1) Surat Pemesanan Nomor 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 09 Maret 2015, halmana Pihak Pemesan adalah atas-nama VANIA NOTORAHARDJO in-casu PENGGUGAT II ;

- (1.2) Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut "PPJB"), yang dibuat Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh dan dihadapan Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H., in-

casu TURUT TERGUGAT I, serta ditandatangani oleh Direksi

PT.GALABUMI PERKASA in-casu TERGUGAT I Selaku Pihak

Penjual dan Nn. VANIA NOTORAHARDJO in-casu

PENGGUGAT II Selaku Pihak Pembeli ;

yang mana harga jual atas objek sengketa a-quo adalah sebesar Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) ;

2. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2015 PENGGUGAT II telah melakukan pelunasan Pembayaran Uang Muka (DP) terhadap objek sengketa a-quo sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), Uang Muka mana yang oleh PENGGUGAT II telah dibayarkan lunas kepada Pihak TERGUGAT I melalui mekanisme BG (Bilyet Giro) sebagaimana tertuang dalam Tanda Terima Nomor TT-JIP/H-18-001/III/2015 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Pihak TERGUGAT I ;

3. Bahwa terhadap Kekurangan sisa harga objek sengketa tersebut sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) oleh PARA PENGGUGAT telah dibayar menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) dari PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya Jemursari in-casu TERGUGAT II dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan

/atau 4 (empat) tahun, dan bahwa dari fasilitas kredit tersebut oleh PARA PENGGUGAT telah terhitung lunas sejak 19 Mei 2019, sehingga total keseluruhan uang yang telah masuk dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT II Selaku Pemberi Fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) adalah total sebesar Rp. 1.469.435.962,- (satu milyar empat ratus enam puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus enam puluh dua rupiah), yang merupakan rincian pembayaran Angsuran beserta bunga dari Pembiayaan Fasilitas Kredit dan beban biaya-biaya lainnya yang timbul, sebagaimana tercatat dalam :

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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



- (3.1) Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor : B.1026/KC/IX/ADK/05/2015 tanggal 15 Mei 2015 yang ditandatangani oleh Pihak TERGUGAT II dengan PENGGUGAT I Selaku Pihak Peminjam serta PENGGUGAT II Selaku Pihak Penjamin ;
- (3.2) Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H., in-casu TURUT TERGUGAT I, serta ditandatangani oleh PENGGUGAT I Selaku Pihak Peminjam dan PENGGUGAT II Selaku Pihak Penjamin dengan TERGUGAT II Selaku Pihak Lembaga Pembiayaan/Pihak Pemberi Pinjaman ;
- (3.3) Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 ;
4. Bahwa di dalam Akta PPJB (i.c. Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015), pada paragraf Ke-4 (Ke-empat) halaman 4 s/d paragraf Ke-1 (Ke-satu) halaman 5 terdapat klausul tentang Pernyataan Janji dari Pihak TERGUGAT I Selaku Pihak Pertama/Pihak Penjual terhadap PENGGUGAT II Selaku Pihak Kedua/Pihak Pembeli, yang dikutip berbunyi sebagai berikut :
- Bahwa Sertifikat hak atas tanah tersebut saat ini dalam proses pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (Induk) atas nama Perseroan Terbatas PT. GALA BUMI PERKASA, berkedudukan di Surabaya, di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, dan apabila sertifikat Induk tersebut telah terbit maka akan dilanjutkan dengan pemecahan sertifikat untuk persil yang tersebut kemudian ;
- (vide : Akta PPB)
5. Bahwa di dalam Surat Pemesanan Nomor 018/SP-JIP/GBP/III/2015 tanggal 09 Maret 2015, pada Bab X halaman 2 terdapat pernyataan janji dari Pihak TERGUGAT I Selaku Pihak Penjual terhadap PENGGUGAT II Selaku Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



Pihak Pemesan/Pihak Pembeli, yang dikutip selengkapnya berbunyi sebagai berikut I. PENYERAHAN FISIK BANGUNAN

Pemesan akan menerima fisik bangunan 12 Bulan setelah penandatanganan PPJB.

(vide : Surat Pemesanan)

6. Bahwa di dalam Akta PPJB (i.c. Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015), pada Pasal 5 dan Pasal 6 Akta PPJB terdapat klausul tentang Kewajiban dari Pihak TERGUGAT I Selaku Pihak Pertama/Pihak Penjual terhadap PENGGUGAT II Selaku Pihak Kedua/Pihak Pembeli, yang dikutip selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

----- Pasal 5 -----

- Pihak Pertama wajib menyelesaikan dan menyerahkan bangunan gudang yang diperjanjikan dengan akta ini kepada Pihak Kedua 12 (dua belas bulan) setelah ditandatanganinya akta ini ;

----- Pasal 6 -----

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah saling berjanji dan mengikatkan diri satu terhadap yang lainnya untuk segera menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bilamana harganya telah dibayar lunas dan semua persyaratan untuk keperluan tersebut telah terpenuhi ;

(vide : Akta PPB)

7. Bahwa mengenai keberadaan Agunan/Jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) dari PARA PENGGUGAT tersebut yang berupa Sertifikat Hak atas tanah objek a-quo adalah dalam penguasaan dan disimpan oleh TERGUGAT II Selaku Pihak Lembaga Pembiayaan sampai angsuran kredit dari PARA PENGGUGAT telah terbayar lunas, ketentuan ini sebagaimana tercantum dalam :

- (7.1) Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor  
Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY





: B.1026/KC/IX/ADK/05/2015 tanggal 15 Mei 2015, pada :

(7.1.1) Huruf B.1 tentang Syarat-syarat Penandatanganan Kredit,  
pada angka 1 halaman 2, dikutip berbunyi sebagai berikut :

“1. Semua asli bukti kepemilikan agunan yang  
dipersyaratkan (sertifikat) telah diserahkan  
kepada BRI atau Notaris yang ditunjuk untuk  
dilakukan pengikatan agunan untuk kepentingan  
BRI dan selanjutnya disimpan di BRI sampai  
kreditnya lunas.”

(vide : SPPK)

(7.1.2) Huruf B.3 tentang Syarat-syarat Lainnya, pada angka  
2

halaman 4, dikutip berbunyi sebagai berikut :

“2. Bukti kepemilikan agunan yang dibiayai  
dengan KPG-BRI disimpan di BRI sampai kredit  
lunas.”

(vide : SPPK)

(7.2) Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan  
Membuka Kredit, pada :

(7.2.1) Pasal 4 tentang Syarat-syarat Khusus Kredit, pada angka  
3 halaman 9, dikutip berbunyi sebagai berikut :

“3. Syarat-syarat penandatanganan kredit

:

- Semua asli bukti kepemilikan agunan yang  
dipersyaratkan telah diserahkan kepada Bank  
atau Notaris rekanan Bank yang ditunjuk untuk  
dilakukan pengikatan agunan untuk kepentingan  
Bank dan selanjutnya disimpan di Bank  
sampai

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



kreditnya lunas.”

(vide : Akta No. 17)

(7.2.2) Pasal 4 tentang Syarat-syarat Khusus Kredit, pada angka

8

huruf b halaman 13, dikutip berbunyi sebagai berikut :

“b. Bukti kepemilikan agunan yang dibiayai  
oleh Kredit Kepemilikan Gudang ini disimpan di  
Bank

sampai kredit lunas.”

(vide : Akta No. 17)

8. Bahwa berdasarkan Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli 2017 yang diterbitkan oleh Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H. (i.c. TURUT TERGUGAT I) terdapat keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

(8.1) Bahwasannya proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan dan pengurusan Sertifikat Induk atas nama PT. GALA BUMI PERKASA (i.c. TERGUGAT I) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo akan selesai dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak 09

Juni 2017 /atau akan selesai pada tanggal 09 Juni 2018 ;

(8.2) Bahwasannya apabila Sertifikat Induk telah terbit, maka akan dilanjutkan dengan proses pengurusan pemecahan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (i.c. TURUT TERGUGAT II) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak 09

Juni 2018 /atau akan selesai pada tanggal 09 Desember 2018 ;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka sudah patut menurut hukum bahwasannya PARA PENGGUGAT adalah Pihak yang memiliki Hak Gugat guna mempertahankan Hak-hak Hukumnya dari perbuatan pihak lain

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY





yang merugikan PARA PENGGUGAT, dengan demikian tidaklah berlebihan pula menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a-quo agar berkenan Menyatakan PARA PENGGUGAT memiliki Kapasitas Hukum (Legal Standing / Legitima Persona Standi in Judicio) untuk menggunakan Hak Gugatnya terhadap PARA TERGUGAT;

**TENTANG KOMPETENSI RELATIF**

10. Bahwa alasan Gugatan a-quo oleh PARA PENGGUGAT diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang (Kompetensi Relative) adalah didasari pertimbangan sebagai berikut :

(10.1) Jenis sengketa a-quo adalah termasuk dalam ranah sengketa perdata ;

(10.1.1) Bahwa sengketa yang diajukan dalam Gugatan a-quo adalah termasuk dalam ranah sengketa perdata ;

(10.1.2) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR / Pasal 142 ayat (1) Rbg maka terhadap Gugatan a-quo yang merupakan sengketa perdata sudah tepat menurut hukum diajukan di pengadilan negeri in-casu Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang, ketentuan mana selengkapnya berbunyi sebagai berikut : Pasal 118

(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(vide : Herzien Inlandsch Reglement/HIR

) Pasal 142

- 1) Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh Seorang Kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

(vide : Rechtsreglement voor de Buiengewesten/Rbg)

(10.2) Domisili Hukum yang disepakati dalam perjanjian ;

(10.2.1) Bahwa sesuai klausula yang tercantum dalam :

(10.2.1.1) Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pada Pasal 11 berisi pada pokoknya bahwa mengenai Kedudukan Hukum / Domisili Hukum yang dipilih dan disepakati oleh Para Pihak (i.c. antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT II) adalah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya ;

(10.2.1.2) Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, pada Pasal 14 berisi pada pokoknya bahwa mengenai Kedudukan Hukum / Domisili Hukum yang dipilih dan disepakati oleh Para Pihak (i.c. antara TERGUGAT II dengan PENGUGAT I dan PENGUGAT II) adalah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya ;

(10.2.2) Bahwa sesuai Asas "Pacta Sunt Servanda" yang didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa "perjanjian yang dibuat  
Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak”,  
selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 1338**

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

(vide : KUHPerdata)

(10.2.3) Bahwa dengan demikian, maka sudah tepat secara

yuridis manakala PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan a-quo di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang ;

(10.3) Kedudukan Tergugat ;

(10.3.1) Bahwa secara umum, pengajuan suatu gugatan perdata didasarkan pada asas Actor Sequitur Forum Rei halmana asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah pengadilan negeri di tempat tinggal Tergugat, ketentuan mana selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 118**

(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat  
Halaman **11** dari **46** Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(vide : HIR )

(10.3.2) Bahwa telah diketahui TERGUGAT I maupun

TERGUGAT II adalah berkedudukan di Kota Surabaya, sehingga dengan demikian sudah tepat secara yuridis manakala PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan a-quo di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang ;

11. Bahwa berdasarkan uraian Posita no. 10 di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara Gugatan a-quo Menetapkan berwenang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Gugatan a-quo. ;

PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN CIDERA JANJI / WANPRESTASI YANG MERUGIKAN PARA PENGGUGAT

12. Bahwa meski PARA PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran secara lunas baik terhadap pembayaran Uang Muka (DP) kepada Pihak TERGUGAT I tersebut pada Posita no. 2, maupun terhadap Pembayaran angsuran fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) berikut beserta Biaya-biaya lainnya kepada Pihak TERGUGAT II

Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



tersebut pada Posita no. 3, serta proses balik-nama dan pemecahan Sertifikat HGB (Induk) yang seharusnya telah selesai sebagaimana tercantum dalam Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli 2017 yang diterbitkan oleh

Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H. (i.c. TURUT TERGUGAT I)

tersebut pada Posita no. 8, namun ironisnya hingga diajukannya Gugatan ini :

(12.1) Pihak TERGUGAT I Selaku Pihak Developer / Pihak Penjual belum juga melaksanakan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana telah ditegaskan dalam klausul Pasal 5 dan Pasal 6 Akta PPJB tersebut pada posita no. 6, yaitu :

(12.1.1) Menyerahkan bangunan Gudang ;

(12.1.2) Menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT ;

(12.2) Pihak TERGUGAT II Selaku Pihak Lembaga

Pembiayaan

belum juga melaksanakan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT yaitu : menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo

13. Bahwa atas kelalaian PARA TERGUGAT tersebut pada Posita No. 12, PARA PENGGUGAT telah berulang kali berupaya menegur PARA TERGUGAT, teguran mana dilakukan baik secara lisan maupun teguran secara tertulis berbentuk surat Somatie (in gebreke stelling), namun kenyataannya sampai dengan diajukannya Gugatan ini PARA TERGUGAT tidak mengindahkan / tidak juga menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT ;

14. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 memberikan kaedah hukum sebagai berikut :

“...Sahnya jual beli menurut KUH Perdata dan Hukum Adat  
Halaman 13 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



adalah apabila jual beli tersebut dilakukan secara terang (rieel) dan kontan.”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 952 K/Sip/1974)

halmana terkait adanya syarat terang dan kontan atas sahnya jual-beli yang termaktub dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 952

K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, menurut Jurnal Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, 1993. Halaman 117-118, diterangkan bahwa :

“Terang dalam artian dilakukan dihadapan Pejabat, dan kontan dalam artian adanya penyerahan secara nyata objek jual beli dari si penjual kepada si pembeli.”

(vide : Jurnal Rangkuman Yurisprudensi MA RI, Cetakan Kedua, 1993)

15. Bahwa norma Pasal 46 Peraturan OJK Nomor : 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, berisi ketentuan yang berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 46**

- (1) Perusahaan Pembiayaan wajib menyampaikan pemberitahuan kepada Debitur terkait dengan pengembalian bukti kepemilikan atas agunan paling lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal pelunasan piutang pembiayaan;

- (2) Berdasarkan pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perusahaan Pembiayaan wajib mengembalikan bukti kepemilikan dan/atau dokumen terkait dengan

Halaman 14 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY





agunan paling lambat 1 (satu) bulan sejak terdapat

permintaan dari

Debitur;

(vide : Peraturan OJK Nomor : 35/POJK.05/2018)

16. Bahwa adanya fakta hukum tersebut pada Posita No. 12 tentang tidak terpenuhinya kewajiban TERGUGAT I dalam menyerahkan bangunan Gudang dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT maupun tidak terpenuhinya kewajiban TERGUGAT II dalam menyerahkan / mengembalikan agunan / jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut in- casu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo kepada PARA PENGGUGAT, maka dengan demikian patut menurut hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah jelas terbukti melakukan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai Cidera Janji / Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal

1238 KUH Perdata yang berbunyi :

Pasal 1238

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri,

yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

(Vide : KUHPerdata)

17. Bahwa pendapat Para Ahli mengenai definisi Wanprestasi dalam konteks hukum perdata, antara lain sebagai berikut :

- H. Mariam Darus Badruzaman, SH., dalam bukunya “Azas-Azas Hukum Perikatan”, terbitan FH.USU – Medan (1970), pada halaman 20, dikatakan :

“...Wanprestasi berasal dari istilah dalam Bahasa Belanda

“wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi dan

Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.”

- Dr. Wirjono Prodjodikoro, dalam bukunya “Asas-Asas Hukum Perjanjian”, penerbit : Sumur – Bandung, pada halaman 17, menerangkan :

“...Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, karena suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.”

- Prof. R. Subekti, SH., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-II (1970), pada halaman 50, menerangkan :

“...Wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.”

- Prof. R. Subekti, SH., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-IV (1979), pada halaman 59, mengatakan :

Halaman **16** dari **46** Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



“...apabila Debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau sidera janji. Kata “karena salahnya” sangat penting, karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.”

- M. Yahta Harahap, dalam bukunya “Segi-segi Hukum Perjanjian”, penerbit

: Alumni – Bandung (1982), pada halaman 60, dikatakan :

“... “Wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.”

18. Bahwa didasari uraian Posita No. 12 sampai dengan no. 17 di atas maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a-quo agar berkenan Menyatakan :

(18.1) Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi dengan cara yaitu : tidak menyerahkan bangunan Gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT terhadap PARA PENGGUGAT ; dan,

(18.2) Menyatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi dengan cara yaitu : tidak menyerahkan/ mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo kepada PARA PENGGUGAT ;

#### TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN

19. Bahwa dalam hukum kontraktual, konsekuensi hukum bagi salah satu Pihak yang melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi adalah dapat  
Halaman 17 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



dikenai sanksi atau hukuman berupa :

- (i) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi) ;
- (ii) Pembatalan perjanjian ;
- (iii) Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur ;
- (iv) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim ;

20. Bahwa mengenai batalnya perikatan yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi diatur dalam ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267

KUH Perdata sebagai berikut :

(20.1) Pasal 1266 KUH Perdata :

**Pasal 1266**

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan;

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan;

(vide : KUHPerdata)

(20.2) Pasal 1267 KUH Perdata :

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

Halaman 18 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



penggantian

biaya, kerugian dan bunga;

(vide :KUHPerdata)

21. Bahwa M. Yahta Harahap, dalam bukunya “Segi-segi Hukum

Perjanjian”, penerbit : Alumni – Bandung (1982), pada halaman 60, menerangkan :

“...wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau

dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian-perjanjian yang dibuat tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.”

22. Bahwa didasari fakta hukum tentang indikasi kuat adanya perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut pada Posita No.12, dan dikaitkan dengan norma yuridis tersebut pada Posita No. 14 s/d No. 16 serta dihubungkan dengan pendapat ahli hukum perdata tersebut pada Posita No. 17, maupun didasari argumentasi hukum tentang dasar pijak Batalnya Perjanjian karena Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi tersebut pada Posita No. 19 hingga Posita No.21 ;

Maka sudah sepatutnya menurut hukum bila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara a-quo berkenan Mengabulkan Permohonan Pembatalan terhadap :

(22.1) Perjanjian Jual Beli antara PENGUGAT II Selaku Pihak Pembeli dengan TERGUGAT I Selaku Pihak Penjual in-casu Akta Nomor :

Halaman **19** dari **46** Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H. (in-casu TURUT TERGUGAT I) ;

(22.2) Perjanjian Kredit antara PENGUGAT I Selaku Pihak Peminjam dan PENGUGAT II Selaku Pihak Penjamin dengan TERGUGAT II Selaku Pihak Pemberi Pinjaman in-casu Akta Nomor : 17 Tanggal

19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris HENDRIKUS CAROLES, S.H. (in-casu TURUT TERGUGAT I) ;

KERUGIAN PENGUGAT YANG DIAKIBATKAN PERBUATAN CIDERA JANJI / WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

23. Bahwa kelalaian PARA TERGUGAT tersebut pada Posita No. 12 telah mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGUGAT, diantaranya :

(23.1) PARA PENGUGAT tidak bisa melaksanakan proses pembuatan

Akta Jual Beli dan prosesi Balik Nama yang mana biayanya semakin lama semakin bertambah besar seiring dengan naiknya harga pasar atas objek sengketa a-quo ;

(23.2) PARA PENGUGAT tidak bisa memanfaatkan objek sengketa a-quo karena belum adanya kepastian hukum terkait legalitas PARA PENGUGAT sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa a-quo

24. Bahwa salah satu konsekuensi hukum bagi PARA TERGUGAT yang melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi sebagaimana tersebut pada Posita No. 12 di atas adalah PARA TERGUGAT dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa Membayar kerugian yang diderita oleh PARA PENGUGAT (ganti rugi) ;

25. Bahwa ganti kerugian akibat perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi diatur dalam norma Pasal 1243 jo. Pasal 1246 KUH Perdata yang berbunyi sebagai  
Halaman 20 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY





berikut

**Pasal 1243**

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;

**Pasal 1246**

Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini;

(vide : KUHPerdara)

26. Bahwa Prof. Rosa Agustina dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum”, penerbit : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), pada halaman 23, menerangkan bahwa :

“...Kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai “scade” (rugi) saja, sedangkan kerugian akibat Wanprestasi oleh Pasal 1246 KUHPerdara dinamakan “Konsten, scaden en interessen” (biaya, kerugian dan bunga).”

27. Bahwa dalam bukum yang sama Prof. Rosa Agustina juga menerangkan bahwa

“... Yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak semata-mata hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (kosten), atau semata-mata kerugian

Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (winstderving).”

28. Bahwa Prof. R. Subekti, SH., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-IV (1979), pada halaman 63, menjelaskan :

“...Bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah terdiri dari tiga unsur, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh Kreditur.”

TUNTUTAN GANTI KERUGIAN ATAS PERBUATAN CIDERA JANJI / WANPRESTASI YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT KEPADA PENGUGAT

29. Bahwa menurut Pasal 1246 KUH Perdata ganti-kerugian atas perbuatan

Wanprestasi terdiri dari 3 unsur, yaitu :

- (i) Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata / tegas telah dikeluarkan oleh Pihak ;
- (ii) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan / atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya ;
- (iii) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh / diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya ;

Halaman 22 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



30. Bahwa akibat hukum dari perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana terurai dalam posita di atas telah nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, oleh karenanya adalah patut, layak dan berdasar hukum manakala PARA PENGGUGAT kemudian menuntut Ganti Kerugian Materiil dan Immateriil (moril) dalam bentuk rupa sejumlah uang, kerugian mana terurai dalam rincian sebagai berikut :

(30.1) Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT :

Bahwa keseluruhan Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT yang diakibatkan oleh perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana uraian fakta hukum di atas adalah total sebesar Rp. 2.069.435.962,- (Dua Milyar Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

(30.1.1) Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT adalah berupa Pembayaran Uang Muka (DP) atas pembelian objek sengketa a-quo sebesar Rp.

600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) yang telah dibayarkan secara lunas kepada TERGUGAT I pada tanggal 10 Maret 2015 tersebut pada Posita No. 2 ;

(30.1.2) Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT adalah berupa Pembayaran sisa harga atas pembelian objek sengketa a-quo dengan menggunakan Fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan /atau 4 (empat) tahun berikut beserta bunga dari Pembiayaan Fasilitas Kredit dan beban biaya-biaya

Halaman 23 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya yang timbul sebesar Rp. 1.469.435.962,- (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) yang telah dibayarkan sampai dengan lunas kepada TERGUGAT II terhitung sejak tanggal 19

Mei 2019 tersebut pada Posita No. 3

;

(30.2) Kerugian Immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT :

Bahwa keseluruhan Kerugian Immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT yang diakibatkan oleh perbuatan Cidera Janji /

Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana uraian fakta hukum di atas adalah total sebesar Rp. 370.611.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta enam ratus sebelas ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

(30.2.1) Kerugian Immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat tidak dapat diputarnya uang PARA PENGGUGAT untuk usaha bisnis lain karena telah dibayarkan kepada TERGUGAT I, yang bila dihitung sejak bulan Maret 2015 sampai dengan diajukannya Gugatan a-quo bulan Juli 2021 adalah selama 76 (tujuh puluh enam) bulan, halmana bila uang yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT I tersebut oleh PARA PENGGUGAT kemudian dialih-investasikan dalam bentuk deposito pada suatu bank dimana bunga deposito bank menurut ketentuan resmi acuan Suku Bunga Bank Indonesia pada medio Januari tahun 2020 berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Gubernur Bank

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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



Indonesia adalah sebesar 0,4583 % (nol koma empat lima delapan tiga persen) / per-bulan, maka bilamana dihitung dalam kurun waktu 76 (tujuh puluh enam) bulan yaitu dari sejak bulan Maret tahun 2015 hingga diajukannya Gugatan ini pada bulan Juli 2021, maka perhitungan kerugian immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat hilangnya peluang keuntungan karena tidak dapat diputarnya uang PARA PENGGUGAT untuk usaha bisnis lain terhitung dari sejak bulan Maret 2015 sampai dengan bulan Juni 2021 adalah sebesar (Rp.600.000.000,- x 0,4583 %) x 76 bulan = Rp.208.984.800,- (dua ratus delapan juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu delapan ratus rupiah) ;

- (30.2.2) Kerugian Immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat tidak dapat diputarnya uang PARA PENGGUGAT untuk usaha bisnis lain karena telah dibayarkan kepada TERGUGAT II, yang bila dihitung sejak bulan Mei 2019 sampai dengan diajukannya Gugatan a-quo bulan Juli 2021 adalah selama 24 (dua puluh empat) bulan, halmana bila uang yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT II tersebut oleh PARA PENGGUGAT kemudian dialih-investasikan dalam bentuk deposito pada suatu bank dimana bunga deposito bank menurut ketentuan resmi acuan Suku Bunga Bank Indonesia pada medio Januari tahun 2020 berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia adalah sebesar 0,4583 % (nol koma empat lima delapan tiga persen) / per-bulan, maka bilamana

Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



dihitung dalam kurun waktu 24 (dua puluh empat) bulan yaitu dari sejak bulan Mei tahun 2019 hingga diajukannya Gugatan ini pada bulan Juli 2021, maka perhitungan kerugian immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT akibat hilangnya peluang keuntungan karena tidak dapat diputarnya uang PARA PENGGUGAT untuk usaha bisnis lain terhitung dari sejak bulan Mei 2019 sampai dengan bulan Juli 2021 adalah sebesar (Rp. 1.469.435.962,- x 0,4583 % ) x 24 bulan = Rp. 161.626.200,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus dua puluh enam ribu dua ratus rupiah) ;

Dengan demikian, Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil yang diderita PARA PENGGUGAT yang diakibatkan oleh Perbuatan Cidera Janji/ Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana uraian fakta hukum pada Posita di atas yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT secara sekaligus dan tunai seketika kepada PARA PENGGUGAT terhitung 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde) ;

#### TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

31. Bahwa suatu permintaan uang paksa (dwangsom) adalah hal yang dibenarkan menurut hukum, hal ini didasarkan pada norma Pasal 606 a. Rv (Reglement op de Rechtsvordering) yang berbunyi sebagai berikut :

##### Bab V

#### Paksaan Badan Dan Pelaksanaannya Dan Jumlah Uang Paksaan

##### Bagian 3. Uang Paksa.

##### Pasal 606 a.

Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk  
Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY





sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau tiap sekali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, oleh karenanya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa .

(vide : Rv /Reglemen op de Rechtsvordering)

32. Bahwa agar PARA TERGUGAT serius dalam menjalankan Keputusan perkara ini nantinya, maka sudah sepatutnya menurut hukum masing-masing PARA TERGUGAT diwajibkan pula untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan didalam melaksanakan isi Keputusan perkara ini ;

**DASAR PENGGUGAT MEMASUKKAN PARA TURUT TERGUGAT DALAM GUGATAN**

33. Bahwa kualifikasi dan penentuan mengenai Turut Tergugat memang tidak diatur secara formil di dalam peraturan perundang-undangan, namun hal tersebut telah menjadi praktik yang lazim diterapkan dari kasus per-kasus dalam suatu gugatan perdata ;

34. Bahwa perihal Turut Tergugat menurut Retnowulan, Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya : Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, penerbit : Mandar Maju, Bandung - 1995, pada halaman 117, menerangkan bahwa :

“... dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.”

35. Bahwa perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam suatu gugatan  
Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



juga sejalan dengan amanat yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi

Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain :

- (36.1) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang kaedah hukumnya dikutip berbunyi sebagai berikut :

“... Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata” (vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 663 K/Sip/1971 jo. Putusan MA RI No. 1038 K/Sip/1972)

- (36.2) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009, yang kaedah hukumnya dikutip berbunyi sebagai berikut :

“... sehingga orang-orang tersebut harus dimasukkannya sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukannya sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan Para Pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1642 K/Pdt/2005)

36. Bahwa dasar pijak PARA PENGGUGAT menarik PARA TURUT TERGUGAT adalah sebagai berikut :

- (37.1) TURUT TERGUGAT I adalah sebagai Pihak Notaris yang membuat Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(37.1.1) Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut pada posita No. (1.2),  
akta

mana yang mengikat antara TERGUGAT I Selaku Pihak  
Penjual dengan PENGGUGAT II Selaku Pihak Pembeli ;

(37.1.2) Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015  
tentang

Persetujuan Membuka Kredit tersebut pada posita  
No. (3.2), akta mana yang mengikat antara  
TERGUGAT II selaku Pihak Lembaga  
Pembiayaan/Pihak Pemberi Pinjaman dengan  
PENGGUGAT I Selaku Pihak Peminjam dan  
PENGGUGAT II Selaku Pihak Penjamin ;

(37.1.3) Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli  
2017 tersebut pada Posita No. 8 ;

(37.2) TURUT TERGUGAT II adalah sebagai instansi pertanahan  
yang berwenang :

(37.2.1) Yang berwenang memproses dan mencatatkan Sertifikat  
Induk atas nama PT. GALA BUMI PERKASA in-casu  
TERGUGAT I sebagaimana keterangan yang tercantum  
dalam Cover Note Nomor : 175/NHC/VII/2017 Tanggal  
21 Juli 2017 tersebut pada posita No.(8.1) ;  
dan,

(37.2.2) Yang berwenang memproses dan mencatatkan  
pemecahan Sertifikat Induk a-quo sebagaimana  
keterangan yang tercantum dalam Cover Note Nomor  
:  
175/NHC/VII/2017 Tanggal 21 Juli 2017 tersebut pada  
posita No. (8.2) ;

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

## Disclaimer

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



37. Bahwa didasari segala uraian fakta-fakta hukum di atas dan dikaitkan dengan pendapat ahli tersebut pada posita No. 35 maupun dikaitkan dengan kaidah hukum yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut pada posita No. 36 serta dasar pijak PARA PENGGUGAT menarik PARA TURUT TERGUGAT tersebut pada Posita No. 37, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala PARA PENGGUGAT menarik PARA TURUT TERGUGAT sebagai Pihak dalam dalam perkara a-quo, sehingga dengan demikian patutnya pula menurut hukum bila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara a-quo agar berkenan menyatakan memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk dengan amar putusan dalam perkara ini ;

**PETITUM**

Berdasarkan uraian dalil-dalil dan argumentasi yuridis serta fakta hukum di atas, maka dengan hormat PARA PENGGUGAT Memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena TERGUGAT I tidak menyerahkan bangunan Gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) terhadap PARA PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
3. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena tidak

Halaman 30 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo yang telah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September

2020 sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;

4. Menyatakan Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I ;
5. Menyatakan Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II ;
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.469.435.962,- (satu milyar empat ratus enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah) ;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Immateriil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.208.984.800,- (dua ratus delapan juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu delapan ratus rupiah).
9. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Immateriil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 161.626.200,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus dua puluh enam ribu dua ratus rupiah).

Halaman 31 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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



10. Menghukum masing-masing TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan didalam melaksanakan isi Keputusan perkara ini ;
11. Memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ;
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung-renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara a-quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat

**II; DALAM POKOK :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena TERGUGAT I tidak menyerahkan bangunan Gudang dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) terhadap PARA PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta Nomor : 16 Halaman 32 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY





Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;

3. Menyatakan Demi Hukum TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Cidera Janji / Wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT oleh karena tidak menyerahkan/mengembalikan agunan/jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas objek sengketa a-quo yang telah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor : B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 08 September 2020 sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;
4. Menyatakan Akta Nomor : 16 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I;
5. Menyatakan Akta Nomor : 17 Tanggal 19 Mei 2015 tentang Persetujuan Membuka Kredit, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I Batal (nieteg) dengan segala akibat hukumnya, karena Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar Ganti Kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar 1.469.435.962,00 (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua rupiah);
8. Memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.695.000,00 (tiga juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

## Membaca berturut-turut:

1. Relaas Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, bernama Yadi Supriyono, SH.MH. Kepada Tergugat I, pada hari Jum'at, tanggal 29 Juli 2022;
2. Relaas Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, bernama Yadi Supriyono, SH.MH. Kepada Tergugat II, pada hari Selasa, tanggal 26 Juli 2022;
3. Relaas Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, bernama Yadi Supriyono, SH.MH. Kepada Turut Tergugat I, pada hari Jum'at, tanggal 29 Juli 2022;
4. Relaas Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, bernama Akbar Krisnayana Kepada Turut Tergugat II, pada hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2022;
5. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Rabu, tanggal 27 Juli 2022 yang dibuat oleh R.Joko Purnomo, SH.,MH. Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, bahwa Kuasa Pembanding Muchammad Arif, SH. sebagai Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022 tersebut;
6. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Penggugat I / Terbanding I;

Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

### Disclaimer

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



7. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono,SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Penggugat II / Terbanding II;
8. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Jum'at, tanggal 29 Juli 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono,SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Tergugat I / Turut Terbanding ;
9. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Jum'at, tanggal 29 Juli 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono,SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Turut Tergugat I / Turut Terbanding ;
10. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Selasa, tanggal 30 Agustus 2022 yang dibuat oleh Leimena Ayusmadia, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo, menyatakan telah memberitahukan kepada Turut Tergugat II / Turut Terbanding ;
11. Tanda Terima Memori Banding Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby yang dibuat pada hari Senin, tanggal 1 Agustus 2022 oleh Sofia Diana Christina, SH. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya, bahwa Muhammad Arif, SH. selaku Kuasa Pembanding telah menyerahkan Memori Banding, terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 19 Juli 2022 Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tersebut;
12. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Penggugat I / Terbanding I;
13. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Penggugat II / Terbanding II;

Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Rabu, tanggal 3 Agustus 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Tergugat I / Turut Terbanding;
15. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2022 yang dibuat oleh Akbar Erisnayana Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Tergugat II / Turut Terbanding II;
16. Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby yang dibuat pada hari Kamis, tanggal 11 Agustus 2022 oleh Sofia Diana Christina, SH. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya, bahwa Akbar Dwi Pamungkas, SH. selaku Kuasa Para Terbanding (Sri Wulandari Tedjokusumo dkk.) telah menyerahkan Kontra Memori Banding, terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 19 Juli 2022 Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tersebut;
17. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Pembanding dahulu Tergugat II;
18. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Turut Terbanding dahulu Tergugat I;
19. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2022 yang dibuat oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan telah memberitahukan kepada Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat I;
20. Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2022 yang dibuat oleh

Halaman 36 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Moch. Saiful, SH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo, menyatakan telah memberitahukan kepada Turut Tergugat II / Turut Terbanding;

21. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby yang dibuat pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2022 oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang memberitahukan kepada Penggugat I / Terbanding I, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi (geminuteerd), dan diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya;
22. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby yang dibuat pada hari Kamis, tanggal 4 Agustus 2022 oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang memberitahukan kepada Penggugat II / Terbanding II, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi (geminuteerd), dan diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya;
23. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby yang dibuat pada hari Jum'at, tanggal 29 Juli 2022 oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang memberitahukan kepada Tergugat I / Turut Terbanding, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi (geminuteerd), dan diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya;
24. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby yang dibuat pada hari Kamis, tanggal 1 September 2022 oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang memberitahukan kepada Pembanding / Tergugat II, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi (geminuteerd), dan diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

25. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby yang dibuat pada hari Jum'at, tanggal 29 Juli 2022 oleh Yadi Supriyono, SH.,MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang memberitahukan kepada Turut Tergugat I / Turut Terbanding, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi (geminuteerd), dan diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan Banding dari Kuasa Pembanding II semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II dalam memori bandingnya tertanggal 1 Agustus 2022, pada pokoknya berkeberatan atas putusan Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022 sebagai berikut :

1. Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Tergugat II telah melakukan wanprestasi adalah pertimbangan yang keliru, dimana dalam pertimbangan hukumnya bahwa yang menjadi tuntutan wanprestasi para Penggugat / para Terbanding kepada Pembanding II semula Tergugat II adalah karena Tergugat II dianggap tidak memenuhi prestasinya, yaitu tidak menyerahkan / mengembalikan agunan / jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) yaitu Sertifikat Hak atas obyek sengketa a quo yang telah dibayar lunas oleh para Penggugat sesuai Surat Keterangan Pinjaman Lunas Nomor B.1968-IX/KC/ADK/09/2020 tanggal 8 September 2020 sebagaimana diatas dalam pasal 4 angka 3 dan angka 8 huruf b Akta Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 Tentang Persetujuan enam bulan Kredit yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang berbunyi :

Pasal 4 angka 3 tentang syarat-syarat Penandatanganan Kredit " Semua asli bukti Kepemilikan Agunan yang disyaratkan telah diserahkan kepada Bank atau Nataris

Halaman 38 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekanan Bank yang ditunjuk untuk dilakukan pengikatan agunan untuk kepentingan Bank dan selanjutnya disimpan di Bank sampai kreditnya lunas “;

2. Majelis Hakim tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan yang dituduhkan kepada Tergugat II / Pembanding II perbuatan wanprestasi sehingga ganti rugi yang harus dibayar Tergugat II tidak berdasar, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dalam petitum angka 6 dan 7 gugatan Para Penggugat / Para Terbanding yang mohon agar Tergugat I dihukum membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus juta rupiah) dan menghukum Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.469.435.962 (satu milyar empat ratus enam puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh lima lima ribu sembilan ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal dan alasan tersebut diatas, maka Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama haruslah dibatalkan dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berkenan mengadili sendiri dan menerima keberata-keberatan Pembanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya sebagai berikut :

1. Menerima Memori Banding dari Pembanding II;
2. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 714/Pdt.G/2019/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022 batal;
3. Menghukum Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkatan;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula pihak Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding melalui Kuasa Hukum tertanggal 11 Agustus 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalil Pembanding dalam memori banding tidak beralasan secara hukum, oleh karena judex fakti dalam penerapan hukumnya telah sesuai dan berlandaskan hukum, karena fakta-fakta dapat dibuktikan oleh para Terbanding semula Penggugat melalui alat bukti surat serta saksi-saksi;
- Bahwa Pembanding semula Tergugat II telah salah dalam memahami hukum acara serta kewenangan Hakim dalam proses persidangan perkara perdata

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

### Disclaimer

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



gugatan umum dengan mengatakan Majelis Hakim tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan yang dilakukan kepada Pembanding dahulu Tergugat II adalah perbuatan wanprestasi dan tidak berlandaskan hukum;

- Bahwa seluruh dalil-dalil Para Terbanding semula Para Penggugat pada gugatannya telah didasari dengan landasan hukum yang kuat serta dengan didukung alat bukti surat yang telah dihadirkan dimuka persidangan, bilamana kesemuanya memperkuat fakta bahwa Pembanding semula Tergugat II telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);

Bahwa berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum dari para Terbanding semula Para Penggugat, dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menolak memori Banding dari Pembanding seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022;
- Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat II, dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Para Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, yang menjadi dasar tuntutan atau gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat adalah tentang wanprestasi yakni Tergugat I yang belum melaksanakan kewajibannya kepada Para Penggugat untuk menyerahkan bangunan obyek sengketa dan menandatangani Akta Jual Beli, dihadapan PPAT sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Hendricus Caroles, SH. serta ditandatangani oleh Tergugat I selaku pihak Penjual dan pihak Penggugat II / Terbanding selaku pihak pembeli, dan pihak Pembanding semula Tergugat II

Halaman 40 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Gudang (KPG) kepada Para Penggugat / pata Terbanding;

Menimbang, bahwa awal terjadinya hubungan hukum antara pihak Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II yaitu pada tanggal 9 Maret 2015 Penggugat I / Terbanding berkehendak membeli 1 (satu) unit gedung diarea Komplek Pergudangan Juanda Industri Park kepada Tergugat I seharga Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dimana Penggugat I telah membayar uang muka / DP sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, sedangkan sisanya sejumlah Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) pihak Penggugat I / Terbanding meminjam kepada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya Jemursari (Tergugat II / Pembanding), atas permohonan Pembiayaan Kepemilikan Gudang oleh para Penggugat / Terbanding kepada Tergugat II / Pembanding, selanjutnya Pembanding Tergugat II menerbitkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor: B.1026/KC-IX/ADK/05/2015 tanggal 15 Mei 2015 yang disetujui oleh para Penggugat / Terbanding dan selanjutnya dilakukan penanda tanganan Perjanjian Hutang Piutang untuk pembiayaan Pembelian Gudang antara Para Penggugat / Terbanding dengan Tergugat II / Pembanding, sebagaimana Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa pembelian gudang sebagaimana tersebut diatas yang bertindak selaku Penjual adalah Developer PT. Gala Bumi Perkasa (Tergugat I) dan selaku Pembeli adalah Penggugat II / Terbanding, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Hendrikus Caroles, SH. Notaris di Surabaya (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa dalam proses pembiayaan ini terhadap Sertifikat Obyek Gudang masih dalam proses pemecahan, sehingga terdapat Covernote tanggal 19-5-2015, 9 Juni 2016 dan 21-7-2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Hendrikus Caroles, SH. yang pada intinya menyatakan bahwa Sertifikat Induk masih dalam proses pengurusan dan apabila Sertifikat Induk telah terbit maka akan dilanjutkan dengan pemecahan Sertifikat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas terdapat hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II / Pembanding

Halaman 41 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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



yakni para Penggugat / para Pembanding melakukan proses jual beli berupa bangunan gudang yang terletak di Komplek pergudangan Juanda Industrial Park Blok H-18 dengan Tergugat I dan untuk pembiayaannya dibantu hutang dari Tergugat II / Pembanding, dan Turut Tergugat I selaku Notaris yang melakukan pengurusan terhadap Sertifikat obyek yang dibiayai tersebut;

Menimbang, bahwa Para Terbanding / Para Penggugat pada intinya sebagaimana gugatannya agar pihak Tergugat II / Pembanding selaku lembaga pembiayaan belum melaksanakan kewajibannya kepada Para Penggugat / Para Terbanding yaitu menyerahkan / mengembalikan agunan / jaminan atas fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut yaitu Sertifikat Hak atas obyek sengketa, selain itu Para Penggugat / Terbanding minta Pembatalan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat I Notaris Hendrikus Caroles, SH., juga minta uang ganti rugi dan dwangsom;

Menimbang, bahwa apakah pihak Pembanding semula Tergugat II telah melakukan wanprestasi ?;

Menimbang, bahwa pasal 1238 KUH Perdata yang dimaksud “ Wapresatasi adalah Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Bahwa seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi karena :

- Sama sekali tidak memiliki prestasi;
- Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- Terlambat memenuhi prestasi;
- Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan;

Bahwa pasal tersebut bilamana dikaitkan dengan pokok gugatan yakni kedudukan seorang debitur yang wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajiban terhadap pembayaran hutangnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap di persidangan bahwa sebenarnya yang bertindak selaku Kreditur adalah pihak Pembanding / Tergugat II, sedangkan Para Penggugat adalah selaku Debitur;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, pembelian gudang sebagaimana tersebut selaku Penjual adalah Developer PT. GALA BUMI PERKASA (Tergugat I) dan Pembeli adalah Penggugat II / Terbanding;

Menimbang, bahwa dalam pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dinyatakan pihak pertama wajib menyelesaikan dan menyerahkan bangunan gudang yang diperjanjikan dengan akta ini kepada pihak Kedua, 12 (dua belas) bulan setelah ditanda tangani akta ini;

Menimbang, bahwa apakah Pembanding / Tergugat II adalah pihak yang berfungsi untuk pengurusan Sertifikat Obyek yang dibiayai dan menjadi agunan, berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, sehingga kewajiban untuk pengurusan pemecahan Sertifikat Serta Penerbitan Sertifikat Debitur (Penggugat II / Terbanding) adalah kewajiban Tergugat I selaku Developer;

Menimbang, bahwa dari bunyi pasal 8 Akta Nomor 17 tanggal 19 Mei 2015 tentang persetujuan Membuka Kredit tersebut menunjukkan dalam proses pembagian fasilitas Kredit Kepemilikan Gudang (KPG) tersebut pihak Bank (Tergugat II / Pembanding) belum menerima Sertifikat Hak atas Obyek Jaminan Perjanjian yang merupakan pecahan Sertifikat Induk karena Sertifikat Induk dalam proses pengurusan penerbitan;

Menimbang, bahwa bukti berupa covernote (Surat Keterangan) Notaris Hendrikus Caroles, SH. menerangkan bahwa bidang-bidang tanah yang terletak di Komplek Pergudangan Juanda Industrial Park, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, saat masih dalam proses pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Pengurusan Sertifikat Induk di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, atas nama PT. GALA BUMI

Halaman 43 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERKASA dengan jangka waktu pengurusan lebih kurang 12 bulan, terhitung sejak tanggal 9 Juni 2017 sehingga akan selesai lebih kurang tanggal 9 Juni 2018;

Bahwa apa bila Sertifikat Induk telah terbit, maka akan dilanjutkan dengan pemecahan Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, dengan jangka waktu pengurusan lebih kurang 6 Bulan;

Menimbang, bahwa terkait dengan pengurusan Sertifikat adalah kewajiban dan kewenangan pihak Tergugat I sebagai pemilik sekaligus sebagai Penjual / Developer untuk melakukan pengurusan atas penerbitan Sertifikat Induk dan pemecahan Sertifikat atas Obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 19 Mei 2015 tersebut;

Menimbang, bahwa dapat disimpulkan bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Kepemilikan Gudang yang mereka beli dan telah mereka bayar sebagian kepada Tergugat I memang belum jadi, itu berarti bahwa Sertifikat belum beralih atas nama Para Penggugat / Terbanding;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Pembanding semula Tergugat II tidak terbukti dan beralasan hukum dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan tidak terbuktinya pihak Pembanding semula Tergugat II melakukan wanprestasi, maka tuntutan untuk membayar ganti rugi sebagaimana yang dituntut oleh Para Penggugat / Para Terbanding juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas dimana pihak Tergugat I PT. GALA BUMI PERKASA yang bertanggung jawab atas penyelesaian dan menyerahkan Bangunan Gudang serta surat Sertifikat Hak Atas Bangunan kepada pihak pembeli yakni Para Penggugat / Para Terbanding sedangkan pihak Pembanding semula Tergugat II tidak terbukti melakukan wanprestasi, maka terhadap pihak Pembanding semula Tergugat II tidak dapat dilakukan pertanggung jawab kepadanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 714/PDT.G/2021/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan serta Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat / Para Terbanding ditolak maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepadanya;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Stb. Nomor 1947 Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 serta peraturan perundangan-undangan lainnya;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 714/Pdt.G/2021/PN. Sby tanggal 19 Juli 2022 yang dimintakan banding;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat;
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari RABU, tanggal 11 JANUARI 2023 oleh kami KAREL TUPPU, SH.,MH. Hakim Ketua Majelis, RR. SURYOWATI, SH. dan ARTHUR HANGEWA, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu BUDIONO, SH. Panitera Pengganti tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 695/PDT/2022/PT SBY



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

RR. SURYOWATI, SH.,MH.

KAREL TUPPU, SH., MH.

ttd.

ARTHUR HANGEWA, SH.

Panitera Pengganti,

ttd.

BUDIONO, SH.

**Perincian Biaya Banding :**

- |                |                      |
|----------------|----------------------|
| 1. Redaksi     | Rp. 10.000,-         |
| 2. Materai     | Rp. 10.000,-         |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp. 130.000,-</u> |

Jumlah ..... Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);