



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 521/PDT/2021/PT.SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**ENIK BUDI PRIHATIN,S.P.**, Bertempat tinggal di Jalan Anggrek, Nomor 20, RT.014 RW.003, Kelurahan Oro Oro Ombo, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun;  
Sebagai Pemanding semula Penggugat;  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2021, Pemanding semula Penggugat tersebut memberikan kuasa kepada Rio Saputra, S.H.M.H.C.L.A., Ferry Anggoro, S.H., Bagas Septiyan Mahendra, S.H. Advokat berkantor di Jalan Raya Sidomulyo RT.24. RW.05 Sidomulyo, Kecamatan Sawahan, Madiun;

Melawan:

**WAHYU PRASETYAWAN,S.T.**, Bertempat tinggal di Prambanan Nomor 14, RT.004 RW.011, Kelurahan Pacar Keling, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;  
Sebagai Terbanding semulaTergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 521/PDT/2021/PTSBY tanggal 6 Agustus 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nomor 521/PDT/2021/PT.SBY tanggal 12 Agustus 2021 tentang penetapan hari sidang perkara ini;

Hal 1dari 6 Putusan Nomor 521/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mgt tanggal 10 Juni 2021, dan surat-surat lain yang berkaitan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 11/Pdt.G/2021/ PN Mgt tanggal 10 Juni 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap dipersidangan tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp. 1.292.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Juni 2021, sebagaimana dinyatakan pada Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mgt;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 21 Juni 2021, sebagaimana dinyatakan pada Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 11/ Pdt.G/2021/ PN Mgt;

Menimbang, bahwa Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 23 Juni 2021, sebagaimana dinyatakan pada Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mgt;

Hal 2 dari 6 Putusan Nomor 521/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan memori banding tertanggal 21 Juni 2021, dan telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 23 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) tanggal 24 Juni 2021, Terbanding semula Tergugat tanggal 23 Juni 2021, sebagaimana dinyatakan pada Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mgt;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mgt dijatuhkan pada tanggal 10 Juni 2021. Terhadap putusan tersebut Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 21 Juni 2021, dengan demikian permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah memenuhi tenggang waktu, persyaratan dan tata cara yang ditentukan sehingga secara formal permohonan banding Pembanding semula Penggugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mgt tanggal 10 Juni 2021, memori banding berpendapat sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam gugatan pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Penggugat memesan satu unit rumah di Grand Tamansari di Jalan Raya Sarangan Desa Campursari Kecamatan Sidoarjo Magetan Blok B Kavling 08 Type Padma 45;
2. Penggugat telah melakukan pembayaran uang muka Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pembayaran bulanan total Rp. 170.000.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Tergugat;

Hal 3dari 6 Putusan Nomor 521/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Penggugat belum melakukan pembayaran terakhir sejumlah Rp35.000.000,-  
(tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa pada putusan halaman 15 (lima belas) sampai dengan halaman 18 (delapan belas), Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan dan menilai yang pada pokoknya bahwa berdasarkan bukti yang diajukan dipersidangan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara perjanjian jual beli belum terjadi, karena Penggugat selaku pembeli belum menyerahkan seluruh pembayaran kepada Tergugat selaku penjual, sehingga Tergugat belum mempunyai kewajiban (prestasi) kepada Penggugat untuk menyerahkan satu unit rumah yang dipesan oleh Penggugat tersebut. Disamping itu untuk dapat dikatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli tidak cukup hanya dilakukan pihak penjual dan pembeli, tetapi harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dalam klausul Surat Pesanan Nomor 07/GTS/VIII/2014 tanggal 23 Agustus 2014 (bukti P-4) dinyatakan "surat pesanan ini sebagai dasar untuk ikatan jual beli dan acuan dalam mengajukan KPR", bukti tersebut menunjukkan bahwa jual beli belum terjadi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyimpulkan bahwa oleh karena jual beli akan dilaksanakan setelah terjadi pelunasan, maka syarat jual beli secara tunai belum terjadi, maka gugatan mengandung cacat formil gugatan premature, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori banding mengajukan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama salah menilai fakta dalam persidangan dengan membuat pertimbangan gugatan Pembanding semula Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk prematur karena jual beli

Hal 4 dari 6 Putusan Nomor 521/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat belum terjadi;

2. Amar putusan Judex Facti keliru atau salah, karena didasarkan pada pertimbangan yang keliru;

Menimbang setelah mempelajari pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan alasan memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena itu dengan mengambil alih pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk memutus perkara ini dalam tingkat banding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mgt tanggal 10 Juni 2021 harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat di pihak yang kalah, maka biaya perkara dalam dua tingkat peradilan harus dibebankan kepadanya;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan dan peraturan perundangan lain yang berkaitan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mgt tanggal 10 Juni 2021, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Rabu** tanggal **15 September 2021** oleh Guntur Purwanto Joko Lelono, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis Hakim, Permadi Widhiyatno,

Hal 5 dari 6 Putusan Nomor 521/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H,M.Hum dan Retno Pudyaningtyas, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 521/PDT/2021/PTSBY tanggal 10 Juni 2021 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding. Putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu** tanggal **22 September 2021** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim didampingi para Hakim Anggota dan Masduki, S.H.M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri para pihak.

Hakim-Hakim Anggota Majelis,

Ketua Majelis Hakim,

t.t.d.

t.t.d.

Permadi Widhiyatno, SH.,MHum.

Guntur Purwanto J. Lelono, SH.,MH.

t.t.d.

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Masduki, SH.MH.

## Perincian biaya banding:

1. Redaksi putusan	Rp 10.000,00
2. Materai	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

Hal 6 dari 6 Putusan Nomor 521/PDT/2021/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)