



**P U T U S A N**

**Nomor 608/PDT/2018/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HENDRO KUSUMO TJO**, Pekerjaan Swasta, beralamat / bertempat kediaman di jalan Pakis Bukit Akasia N- 3, Surabaya, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya bernama: Drs. Asnan Ashari, S.H., M.H., Slamet Untung S.H., Iswanto, S.H., Dedy S Mulyono, S.H., Budi Tjahjono, S.H., Maryono, S.H., Eddy Purwanto, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat "DELTA Law Firm", beralamat di Ruko Delta Fortuna No. 40 - 41, Komplek Deltasari Baru, Waru – Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2015, semula Tergugat, selanjutnya disebut sebagai.....**PEMBANDING / PELAWAN**;

**I a w a n**

**Ir. TOPAN WAHYU AGUS T**, Direktur PT. PAKA LAND Surabaya, berkedudukan dan berkantor di Jalan Rungkut Madya No. 8-A Surabaya, beralamat / bertempat kediaman di jalan Pakis Bukit Akasia N- 3, Surabaya, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya bernama : M. Zubair A.Rasyid, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "MUHAMMAD ZUBAIR A.R & REKAN" yang berkantor di Jl. Rungkut Madya 8A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2016 semula Penggugat, selanjutnya disebut sebagai.....**TERBANDING / TERLAWAN**;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 25 Oktober 2018 Nomor 608/PEN.PDT/2018/PT SBY. tentang

Halaman **1** dari **16** halaman Putusan Nomor 608/PDT/2018/PT SBY.



Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan Perlawanan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Surabaya, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2018, Nomor : 958/Pdt.Plw/2014/PN Sby. serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanan tanggal 04 Mei 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 Mei 2015, dengan Nomor: 958/Pdt.Plw/2014/PN. Sby., dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, perlawanan ( verzet ) yang diajukan oleh Pelawan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh hukum sebagaimana dalam ketentuan Pasal 129 ayat ( 2 ) HIR yaitu 14 (empat belas hari ) setelah diberitahukannya putusan, maka perlawanan yang diajukan oleh Pelawan aquo layak untuk diterima.
2. Bahwa, Pelawan semula adalah sebagai Tergugat dan Terlawan semula adalah sebagai Penggugat dalam perkara perdata Nomor : 958/Pdt. G/2014/PN. Sby. yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 11 Maret 2015.
3. Bahwa, Pelawan menolak seluruh dalil gugatan Terlawan maupun dalam pertimbangan hukum serta isi putusan perkara perdata Nomor : 958/Pdt. G/2014/PN. Sby. Tanggal 11 Maret 2015 oleh Pengadilan Negeri Surabaya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Pelawan.
4. Bahwa, dalam putusan perkara perdata nomor : 958/Pdt. G/2014/PN. Sby. Tanggal 11 Maret 2015 oleh Pengadilan Negeri Surabaya tersebut di atas amarnya berbunyi :

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 608/PDT/2018/PT SBY.



#### MENGADILI

1. Menyatakan, tergugat tidak hadir dimuka persidangan tanpa alasan yang sah dan tanpa mengutus wakilnya yang sah meski telah dilakukan pemanggilan secara patut.
2. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dengan verstek.
3. Menyatakan batal Surat Pemesanan Ruko Pertokoan Paka Centre, yang berlokasi di Medokan Ayu Type 190.8 (3 Lantai) Blok / Kaveling 02, Surabaya Tertangga. 5 April 2013.
4. Menghukum penggugat agar segera mengembalikan uang tergugat sebesar Rp. 616.750.000.- ( Enam Ratus Enam Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah ) secara tunai kepada tergugat melalui konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya.
5. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 296.000,- ( Dua Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah ).
5. Bahwa, pada alinea kedua halaman 6 dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 958/Pdt. G/2014/PN. Sby. Tanggal 11 Maret 2015 ; yang pada intinya menyatakan : “ .... **Tergugat tidak pernah hadir kemuka persidangan tanpa alasan yang sah menurut hukum, dan tidak pula mengutus wakilnya yang sah meskipun terhadap yang bersangkutan telah dilakukan 3 (tiga) kali pemanggilan secara patut atau secara sah menurut hukum, sebagaimana , ... dst “ ;**

Menurut Pelawan, mohon diketahui bahwa ketidakhadiran Pelawan / Tergugat saat pemanggilan 3 ( tiga ) kali untuk hadir dimuka persidangan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya bukan karena Pelawan / Tergugat tidak mengindahkan panggilan aquo melainkan karena memang senyatanya Pelawan / Tergugat tidak mengetahui adanya surat panggilan sidang karena tidak berada atau tidak mendiami pada alamat dimana panggilan itu dinyatakan, sedangkan saat itu



Pelawan / Tergugat berada ditempat di Jl. Pakis Bukit Akasia, N - 1 ,  
Surabaya ;

Dengan demikian apa yang dinyatakan dalam pertimbangan hukum  
putusan aquo adalah tidak benar oleh karenanya mohon dikesampingkan.

6. Bahwa, benar telah terjadi hubungan hukum perikatan jual beli secara  
kredit dengan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) antara Pelawan  
sebagai pembeli dengan Terlawan sebagai penjual atas sebuah ruko  
pada pertokoan Paka Centre yang berlokasi di Medokan Ayu Type 190.8  
(3 lantai) Blok Kaveling 02 Surabaya, dengan batas-batas :

- Utara : Ruko Milik Penggugat (Kav. 07) ;
- Timur : Ruko Milik Penggugat (Kav. 01) ;
- Selatan : Jalan Rungkut Madya ;
- Barat : Ruko Milik Penggugat (Kav. 03) ;

7. Bahwa, hubungan hukum perikatan jual beli tersebut diatas telah  
dinyatakan secara tertulis sebagaimana ternyata dan terurai dalam Surat  
Pemesanan Ruko (SPR) yang telah ditanda-tangani oleh Pelawan  
maupun Terlawan ;

Dalam Surat Pemesanan Ruko (SPR) dijelaskan pula bahwa harga jual  
ruko sebesar Rp. 1.950.000.000,- ( Terbilang : Satu Milyar Sembilan  
Ratus Lima Puluh Juta ) dengan rincian Rp. 600.000.000,- (enam ratus  
juta rupiah) untuk uang muka dan Rp. 1.350.000.000,- ( Terbilang : Satu  
Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan fasilitas KPR ( Kredit  
Pemilikan Rumah );

8. Bahwa, terhadap pemesanan ruko oleh Pelawan tersebut, Pelawan telah  
membayar uang muka sebesar Rp. 600.000.000,- ( Terbilang : Enam  
Ratus Juta Rupiah ) ditambah dengan membayar biaya – biaya BPHTB  
( Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ) dan lainnya sebesar  
Rp. 114.250.000,- ( Terbilang : Seratus Empat Belas Juta Dua Ratus Lima  
Puluh Ribu Rupiah ), dengan demikian Pelawan telah membayar kepada



Terlawan sebesar Rp. 714.250.000,- ( Terbilang : Tujuh Ratus Empat Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

9. Bahwa, saat Pelawan mengajukan fasilitas kredit Pemilikan Rumah kepada PT. Bank Tabungan Negara ( Persero ) Tbk. Kantor Cabang Syariah Surabaya dari nilai Rp. 1.350.000.000,- ( Terbilang : Satu Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ) yang disetujui sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( Terbilang : Satu Milyar Rupiah ) ;

Terhadap persetujuan dari PT. Bank Tabungan Negara ( Persero ) Tbk. Kantor Cabang Syariah Surabaya sebesar Rp.1.000.000.000,- ( Terbilang : Satu Milyar Rupiah ) sesungguhnya Pelawan menyetujuinya akan tetapi saat dikonfirmasi kepada Terlawan maupun PT. Bank Tabungan Negara ( Persero ) Tbk. Kantor Cabang Syariah Surabaya tentang kepastian akan terbitnya sertifikat hak atas tanah dan bangunan ruko, tidak ada yang bisa memberikan kepastian, sehingga adalah layak bagi Pelawan untuk menanggihkan pembayaran kekurangan maupun angsurannya ;

10. Bahwa, Terlawan sebagai penjual ruko seharusnya beretiket baik dan tidak menjual barang dengan terdapat cacat tersembunyi, melainkan seharusnya Terlawan memberi rasa aman tenteram kepada Pelawan sebagai pembeli yang beretiket baik ;

Dengan tidak adanya kepastian dari Terlawan maupun dari pihak PT. Bank Tabungan Negara ( Persero ) Tbk. Kantor Cabang Syariah Surabaya tentang terbitnya sertifikat hak atas tanah dan bangunan atas nama Pelawan, maka sudah bisa dipastikan bahwa Terlawan sebagai penjual ruko adalah tidak mempunyai etiket baik ; dan oleh karenanya harus dihukum untuk menerima penangguhan pembayaran maupun angsuran sampai adanya jaminan kepastian hak atas tanah dan bangunan ruko yang nantinya menjadi atas nama Pelawan ;

11. Bahwa, dengan adanya fakta yang Pelawan jelaskan sebagaimana tersebut di atas, maka Pertimbangan hukum pada alinea 4 halaman 8



putusan perkara perdata nomor : 958/Pdt.G/2014/PN.Sby. Tanggal 11 Maret 2015 yang menyatakan Pelawan telah wanprestasi adalah sangat tidak beralasan, oleh karenanya Pengadilan Negeri Surabaya berkenan , membatalkan Putusan perkara perdata nomor : 958/Pdt.G/2014/PN.Sby, Tanggal 11 Maret 2015 ;

Berdasarkan atas keseluruhan uraian perlawanan ( verzet ) Pelawan tersebut di atas, maka Pelawan mohon perkenan agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memanggil para pihak untuk memeriksa perkara, mengadili dan kemudian memutuskan :

1. Mengabulkan Perlawanan (verzet) Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan, Pelawan adalah Pelawan yang baik dan jujur ;
3. Menyatakan, membatalkan Putusan perkara perdata nomor : 958/Pdt. G/2014/PN. Sby. Tanggal 11 Maret 2015 ;
4. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan karena adanya perlawanan ini ;

ATAU,

Bilamana Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka Pelawan mohon putusan seadil - adilnya berdasarkan atas ke Tuhanan Yang Maha Esa .

Memperhatikan , atas gugatan perlawanan dari Pelawan tersebut, Terlawan mengajukan jawaban 18 Agustus 2015, sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas semua dalil-dalil Pelawan dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara jelas dalam jawaban ini;
2. Bahwa putusan perkara No. 958/Pdt.G/2014/PN.Sby tgl 11 Maret 2015 telah diputus sesuai hukum acara Perdata yang berlaku;
3. Bahwa relaas panggilan untuk Tergugat / Pelawan telah dipanggil secara patut sesuai alamat yang tercantum dalam gugatan, berdasarkan bukti Kartu Tanda Penduduk (KIP) Pelawan yang masih berlaku yakni Jl. Pakis Bukit Akasia N-I Surabaya sebagai mana alamat





yang tercantum dalam Sural Pemesanan Ruko (SPR) tanggal 05 April 2013 yang telah ditanda tangani oleh Pelawan / Tergugat (HENDRO KUSUMO TJO) dan Terlawan / Penggugat (Ir. TOPAN WAHYU AGUS T);

4. Bahwa berdasarkan Berita Acara Relas Panggilan Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya, alamat tersebut selalu tertutup, sehingga Juru Sita tersebut menyerahkan panggilan kepada Kepala Desa / Kepala Kelurahan setempat sesuai dimaksud Pasal 126 HIR dan penjelasannya, sehingga alasan Pelawan tidak mengetahui adanya sural Panggilan Sidang adalah alasan yang tidak berdasarkan hukum;
5. Bahwa benar telah terjadi hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan sebagaimana telah dituangkan dalam Surat Pemesanan Ruko (SPR) tertanggal 05 April 2013, dimana disebutkan harga jual Ruko sebesar RP. 1.950.000.000,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan uang muka sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) sedang sisanya sebesar Rp. 1.350.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dilakukan secara kredit dengan fasilitas KPR (Kredit Kepemilikan Rumah);
6. Bahwa akan tetapi ternyata fasilitas kredit KPR tersebut hanya disetujui pihak Bank dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syari'ah Surabaya sebesar Rp. 1.000.000.000,- sehingga sisa Rp. 350.000.000,- Tergugat bersedia menambah sesuai bunyi klausule No. 12 Surat Pemesanan Ruko (SPR) tanggal 05 April 2013;
7. Bahwa ternyata sampai dengan saat ini Pelawan/Tergugat tidak pernah menambah / melunasi sisa uang muka sebesar Rp. 350.000.000,- tersebut, maka Terlawan dapat membatalkan pesanan ruko tersebut sesuai bunyi klausule No. 4 Surat Pemesanan Ruko (SPR) tanggal 05 April 2013;



8. Bahwa tidak benar alasan Pelawan untuk menanggukuhkan pembayaran kekurangan maupun angsuran karena saat dikonfirmasi kepada Teriawan maupun PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syari'ah Surabaya tentang kepastian akan terbitnya Sertipikat hak atas tanah.

Yang benar adalah Pelawan sejak terbitnya persetujuan pembiayaan kredit KPR dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syari'ah Surabaya pada tgl 13 Desember 2013 sampai didaftarkan perkara No. 958/PdtG/2014/PN.Sby pada tanggal 25 Nopember 2014, tidak pernah membayar sisa / tambahan uang muka sebesar Rp. 350.000.000,- kepada Teriawan, walaupun oleh Penasihat Hukum Perusahaan telah mengirim surat kepada Pelawan / Tergugat dengan Surat Nomor: 02/SPT/PHP/X/2014, tgl 23 Oktober 2014, ternyata Pihak Pelawan/Tergugat tidak menunjukkan adanya itikat baik untuk melanjutkan dan menyelesaikan proses perjanjian pengikatan pemesanan ruko sebagaimana bunyi klausule No. 12 Surat Pemesanan Ruko (SPR) tgl 5 April 2013, sehingga secara hukum Pelawan/Tergugat patut dikwalifisir telah ingkar janji (wanprestasi), maka perjanjian pengikatan pemesanan ruko menjadi batal demi hukum;

9. Bahwa adapun mengenai tentang kepastian terbitnya Sertipikat hak atas tanah dan bangunan ruko tersebut yang menentukan bukan Teriawan maupun pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syari'ah Surabaya melainkan instansi yang berwenang yang dapat memastikan penerbitan sertifikat hak atas tanah dan bangunan ruko tersebut adalah Kantor Pertanahan Kota Surabaya, sehingga alasan Pelawan tersebut diatas adalah alasan yang dicari-cari dan tidak berdasarkan hukum, karenanya patut di tolak seluruhnya;
10. Bahwa terlalu premature alasan Pelawan mempertanyakan tentang kepastian akan terbitnya Sertipikat hak atas tanah dan bangunan ruko tersebut, karena sisa uang muka sebesar RP. 350.000.000,- yang harus dipenuhi oleh Pelawan/Tergugat yang merupakan kewajibannya sesuai





bunyi klausulee No. 12 Surat Pemesanan Ruko (SPR) tgl 5 April 2013, sehingga samalah artinya Pelawan/Tergugat belum memenuhi kewajibannya tetapi telah menuntut haknya sehingga Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak jujur,

11. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 958/PdtG/2014/PN.Sby, tgl 11 Maret 2015 adalah sudah tepat dan benar, karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya Tersebut telah dipertimbangkan sesuai fakta hukum yang terungkap di Persidangan, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 958/Pdt.G/2014/PN.Sby, tgl 11 Maret 2015 harus dikuatkan;

Berdasarkan segala uraian tersebut di atas maka Teriawan mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak jujur;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 958/PdtG/2014/PN.Sby, tgl 11 Maret 2015 tersebut;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mengutip dan memperhatikan semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan **Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2018 Nomor : 958/Pdt.Plw/2014/PN Sby.** yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa perlawanan terhadap putusan verstek Nomor. 958/ Pdt.G/ 2014/ PN. Sby tanggal 11 Maret 2015 tersebut tidak tepat dan tidak beralasan -,
2. Menyatakan oleh karena itu Pelawan semula Tergugat adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Mempertahankan putusan verstek Nomor 958/ Pdt.G/ 2014/ PN. Sby tanggal 11 Maret 2015 ;



4. Menghukum Pelawan semula Tergugat untuk membayar biaya perkara tersebut yang hingga sampai kini ditaksir sebesar Rp. 336.000,- (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Membaca secara berturut-turut:

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 958/Pdt.Plw/2014/PN Sby. yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, dan menyatakan bahwa pada hari Rabu tanggal **06 April 2016**, **Pembanding/Pelawan** melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2018, Nomor: 958/Pdt.Plw/2014/PN Sby.;
2. Relas pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 958/Pdt.Plw/2014/PN Sby kepada Kuasa Hukum Terbanding/Terlawan pada tanggal 8 Agustus 2016 yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding/Pelawan tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding/Terlawan;
3. Tanda terima memori banding yang dibuat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan pada tanggal 17 Mei 2016, Kuasa Hukum Pelawan/Pembanding menyerahkan Memori Banding tertanggal 16 Mei 2016 dan pada tanggal 8 Agustus 2016 telah diberitahukan dan diserahkan salinan memori banding tersebut kepada Kuasa Hukum Terbanding/Terlawan;
4. Tanda terima kontra memori banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan pada tanggal 14 September 2016, Kuasa Hukum Terlawan/Terbanding menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 14 September 2016 dan pada tanggal 11 November 2016 telah diberitahukan dan diserahkan salinan memori banding tersebut kepada Kuasa Hukum Pembanding/Pelawan;
5. Risalah-risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 958/Pdt.Plw/2014/PN Sby yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 Agustus 2016 kepada pihak Terbanding/Terlawan telah diberitahukan

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Nomor 608/PDT/2018/PT SBY.



bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Pelawan melalui Kuasanya pada tanggal **6 April 2016** terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal **29 Maret 2016** Nomor: **958/Pdt.Plw/2014/PN Sby.** telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;**

Menimbang, bahwa setelah membaca, memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal **29 Maret 2016** Nomor: **958/Pdt.Plw/2014/PN Sby.**, Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan seperti yang diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya Pembanding/Pelawan merasa keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut yang pada pokoknya :

1. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo;
2. Bahwa, dalam perkara aquo adalah merupakan kebenaran yang bersifat formal, bahwa Pembanding semula Pelawan semula Tergugat TIDAK pernah sama sekali menerima Relaas panggilan dari Pengadilan Negeri Surabaya untuk hadir sebagai Tergugat dalam perkara Nomor : 958/Pdt.G/2014/PN Sby;
3. Bahwa, adalah terang dan nyata pula pihak Kantor Kelurahan TIDAK PERNAH meneruskan Relaas tersebut kepada Pembanding, semula



Pelawan, semula Tergugat, hal tersebut terbukti dari tidak adanya surat keterangan atau surat-surat lain yang berfungsi sebagai tanda terima yang dapat menerangkan bahwa Pihak Kantor Kelurahan meneruskan Relaas tersebut;

4. Bahwa, oleh karena ada pihak lain (pihak ketiga) yang dilibatkan dalam pelaksanaan (penunaian) perjanjian tersebut, maka mustahil ketika terjadi sengketa tidak melibatkan pihak lain (pihak ketiga) in casu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Surabaya sebagai salah satu pihak;
5. Bahwa, oleh karena dalam perkara aquo tidak melibatkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Surabaya, sebagai salah satu pihak, maka jelas dalam perkara aquo mengandung cacat formil yang berupa KURANG PIHAK;
6. Bahwa, alasan yang disampaikan oleh Pembanding, semula Pelawan, semula Tergugat adalah berkaitan dengan "keadaan obyek yang diperjanjikan", yang artinya berkaitan dengan "syarat syahnya perjanjian" yaitu adanya "sebab/causa yang halal" (geoorloofde oorzaak);

Menimbang, atas Memori Banding dari Pembanding/Pelawan, Kuasa Hukum Terbanding/Terlawan mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya berisi :

**A. Tentang Pertimbangan atas Relaas Panggilan**

Bahwa pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama mengenai Relaas Panggilan adalah sudah tepat dan benar karena Relaas Panggilan yang ditujukan kepada Pelawan/Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali tersebut telah dijalankan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya masing-masing pada tanggal 10 Desember untuk sidang tanggal 8 Januari 2015, panggilan tanggal 04 Januari 2004 untuk sidang tanggal 9 Februari 2015, panggilan tanggal 10 Februari 2015 untuk sidang tanggal 16 Februari 2015, yang dialamatkan atau ditujukan pada Pelawan / Tergugat sebagaimana tersebut di atas tidak menyalahi ketentuan

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 608/PDT/2018/PT SBY.



peraturan perundang-undangan dan telah sesuai dengan kaedah hukum sehingga Relas Panggilan disampaikan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya kepada Kelurahan Dukuh Pakis tersebut adalah sudah tepat dan patut menurut hukum (Vide Putusan Hal. 11).

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan mestinya Pelawan harus menghadirkan saksi dari pihak Kelurahan Dukuh Pakis sehingga dapat diketahui dengan jelas alasan tersebut dapat diterima adalah sudah tepat dan benar karena berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHP Perdata (BW) **"Setiap orang yang mendalilkan / mengaku bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk mengukuhkan haknya itu atau untuk membantah sesuatu hak orang lain wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu"**

**B. Tentang Kesempurnaan Gugatan Penggugat / Sekarang Terbanding**

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara register no. 958/Pdt.G/2014/PN Sby sudah disusun secara jelas, tepat dan benar dimana siapa yang menjadi Penggugat dan siapa yang ditempatkan sebagai Pihak Tergugat dengan obyek yang disengketakan adalah pembatalan Surat Pemesanan Ruko Pertokoan Paka Center lokasi Medokan Ayu Type 190.8 (3 lantai) Blok/Kavling 2 berdasarkan surat pemesanan ruko (SPR) tanggal 05 April 2013.

Bahwa alasan Pembanding yang menyatakan kurang pihak yakni tidak melibatkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syari'ah Surabaya adalah alasan yang mengada-ngada dan tidak beralasan menurut hukum.

Keberadaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syari'ah Surabaya hanya sebatas sebagai pemberi fasilitas pembiayaan KPR PTN Syari'ah bagi Nasabah yang membutuhkan fasilitas kredit tersebut dan tidak menjadi para pihak dalam Surat Pemesanan Ruko (SPR) tertanggal 05 April 2013 yang dimohonkan pembatalan oleh Penggugat / Terlawan sekarang Terbanding.

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Nomor 608/PDT/2018/PT SBY.



Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Terbanding dahulu Penggugat/Terlawan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berkenan memutuskan sebagai berikut :

- Menolak Permohonan Banding Pembanding seluruhnya;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 958/Pdt.PLW/2014/PN Sby tanggal 29 Maret 2016 tersebut;
- Menghukum Pembanding dahulu Tergugat/Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan Memori Banding, Kontra Memori Banding dan Surat-surat lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah memuat dan menguraikan dengan tepat serta benar semua keadaan serta alasan-alasan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusannya dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan serta membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut serta oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusannya tersebut dijadikan dasar sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2016 Nomor: 958/Pdt.Plw/2014/PN Sby dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Pelawan tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya dalam peradilan tingkat banding tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Mengingat akan ketentuan Pasal-Pasal dalam Bab III, Bagian 1 dari Undang-Undang R. I. Nomor 20 Tahun 1947 dan Pasal-Pasal lain dari Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini;





**M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Pelawan tersebut;
- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Maret 2016 Nomor: 958/Pdt.Plw/2014/PN Sby. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur, pada hari Kamis tanggal 10 Januari 2019 oleh kami **MOHAMAD LEGOWO, S.H.**, selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **SUNTORO HUSODO, S.H., M.Hum.** dan **SYAMSUL BACHRI BAPATUA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari **SELASA, tanggal 15 Januari 2019** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **MASDUKI, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

t.t.d.

1. **SUNTORO HUSODO, S.H., M.Hum.**

t.t.d.

2. **SYAMSUL BACHRI BAPATUA, S.H., M.H.**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

t.t.d.

**MOHAMAD LEGOWO, S.H.,**

**PANITERA PENGGANTI**

t.t.d.

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Nomor 608/PDT/2018/PT SBY.



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

**MASDUKI, S.H., M.H.**

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 608/PDT/2018/PT SBY.

**Disclaimer**

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

Halaman 16