



**PUTUSAN**

**Nomor 511/PDT/2023/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RONNY PRASETIO**, Tempat lahir Surabaya, pada tanggal 14 Januari 1986, Umur 36 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Warganegara Indonesia, Alamat Dharmahusada Selatan 10, RT.001, RW.004, Kelurahan/Desa Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MOCH. YUSRON MARZUKI, SH, M.H dan SAYU INDAH SAMAWATI, S.H, M.H, Para Advokat dari Kantor Hukum “ YUSRON MARZUKI & REKAN “ beralamat di Jalan Wiguna Selatan III Nomor 10, Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2022 yang telah diregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 28 September 2022 Nomor 376/SK/X/2022/PN Gsk;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT I REKONVENSI;**

**LAWAN**

**PT. RAYA BUMI NUSANTARA PERMAI**, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 788 ( Komplek Green Garden Regency Ruko A2 Nomor 12A-14-15 ) Kembangan, Dahanrejo, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada TANU HARIYADI, SH, MH, MKn, CTL, CPCLE, CPPPLS, CLCLS, CACLS, ANDI WIJATMIKO, SH, ERICK KURNIAWAN, SH, berkantor pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus “

*Hal. 1 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



TANU HARIYADI, SH, MH, M.Kn & PARTNERS “ Jalan Kertopaten Nomor 14 Lantai I Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2023;

Selanjutnya disebut **TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI;**

**YAHYA WAHONO**, selaku Direktur Utama P.T RAYA BUMI NUSANTARA PERMAI, beralamat di Jalan Mangunsarkoro Nomor 30A, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, sesuai Akta Nomor 1 tanggal 5 Desember 2018, yang dibuat dihadapan FIKHA NAINUL MUNA, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada TANU HARIYADI, SH, MH, MKn, CTL, CPCLE, CPPPLS, CLCLS, CACLS, ANDI WIJATMIKO, SH, ERICK KURNIAWAN, SH, berkantor pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus “ TANU HARIYADI, SH, MH, M.Kn & PARTNERS “ Jalan Kertopaten Nomor 14 Lantai I Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2023;

Selanjutnya disebut **TERBANDING II SEMULA TERGUGAT II KONVENSI / TURUT TERGUGAT II REKONVENSI ;**

**DAVID YURIANTO**, selaku Direktur P.T RAYA BUMI NUSANTARA PERMAI, beralamat di Jalan Darmo Permai Selatan 16 / 09, Kelurahan Pradahkali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, sesuai Akta Nomor 1 tanggal 5 Desember 2018 yang dibuat dihadapan FIKHA NAINUL MUNA, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada TANU HARIYADI, SH, MH, MKn, CTL, CPCLE, CPPPLS, CLCLS, CACLS, ANDI WIJATMIKO, SH, ERICK KURNIAWAN, SH, berkantor pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus “ TANU HARIYADI, SH, MH, M.Kn & PARTNERS “ Jalan Kertopaten Nomor 14 Lantai I

*Hal. 2 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2023;

Selanjutnya disebut **TERBANDING III SEMULA TERGUGAT III KONVENSII / TURUT TERGUGAT III REKONVENSII**;

**Ir. BAMBANG SETYOBUDI, MBA**, selaku Komisaris Utama P.T RAYA BUMI NUSANTARA PERMAI, beralamat di Jalan Gayung Kebonsari IX/33, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungsari, Kota Surabaya, sesuai Akta Nomor 1 tanggal 5 Desember 2018 yang dibuat dihadapan FIKHA NAINUL MUNA, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada TANU HARIYADI, SH, MH, MKn, CTL, CPCLE, CPPPLS, CLCLS, CACLS, ANDI WIJATMIKO, SH, ERICK KURNIAWAN, SH, berkantor pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus " TANU HARIYADI, SH, MH, M.Kn & PARTNERS " Jalan Kertopaten Nomor 14 Lantai I Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2023;

Selanjutnya disebut **TERBANDING IV SEMULA TERGUGAT IV KONVENSII / TURUT TERGUGAT IV REKONVENSII**;

**TANTIO YURIANNY**, selaku Komisaris P.T RAYA BUMI NUSANTARA PERMAI, beralamat di Jalan Mangunsarkoro Nomor 30A, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat sesuai Akta Nomor 1 tanggal 5 Desember 2018 yang dibuat dihadapan FIKHA NAINUL MUNA, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada TANU HARIYADI, SH, MH, MKn, CTL, CPCLE, CPPPLS, CLCLS, CACLS, ANDI WIJATMIKO, SH, ERICK KURNIAWAN, SH, berkantor pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus " TANU HARIYADI, SH, MH, M.Kn & PARTNERS " Jalan Kertopaten Nomor 14 Lantai I Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2023;

*Hal. 3 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



Selanjutnya disebut **TERBANDING V SEMULA TERGUGAT V KONVENSI / TURUT TERGUGAT V REKONVENSI;**

**FIKHA NAILUL MUNA, S.H, M.Kn** Notaris, beralamat di Jalan Perumahan Menganti Permai A5 / 1, Jalan Raya Menganti Sidomulyo, Nomor 1, Tlogo Bedah, Hulaan, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik;

selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT KONVENSI / TURUT TERGUGAT I REKONVENSI;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 10 Agustus 2023 Nomor 511/PDT/2023/PTSBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk tanggal 22 Juni 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI, TERGUGAT II KONVENSI / TURUT TERGUGAT II REKONVENSI, TERGUGAT III KONVENSI / TURUT TERGUGAT III REKONVENSI, TERGUGAT IV KONVENSI / TURUT TERGUGAT IV REKONVENSI dan TERGUGAT V KONVENSI / TURUT TERGUGAT V REKONVENSI seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI seluruhnya

*Hal. 4 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



**DALAM REKONVENSİ :**

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT I KONVENSİ tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :**

- Menghukum PENGGUGAT KONVENSİ untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.799.500,- (dua juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk, diucapkan pada tanggal 22 Juni 2023 dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat V Rekonvensi tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, terhadap putusan tersebut Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 14/Akta Banding/2023/PN Gsk jo Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gresik dan telah diberitahukan kepada para Terbanding pada tanggal 10 Juni 2023, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 10 Juli 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 27 Juli 2023;

Menimbang bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada para Terbanding pada tanggal 1 Agustus 2023 dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 31 Juli 2023, oleh Kuasa Hukum para Terbanding telah diajukan kontra memori banding tertanggal 31 Juli 2023 dan telah pula disampaikan kepada Pembanding pada tanggal 7 Agustus 2023 dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 2 Agustus 2023;

*Hal. 5 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



Menimbang, bahwa berdasarkan akta memeriksa berkas perkara (inzage) tanggal 27 Juli 2023 kepada Kuasa Hukum Pembanding dan Turut Terbanding, tanggal 1 Agustus 2023 kepada Kuasa Hukum para Terbanding telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi (RONNY PRASETIO) telah mengajukan permohonan banding tanggal 3 Juli 2023 atas putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk tanggal 22 Juni 2023;

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi (RONNY PRASETIO) telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku. Oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dalam mengajukan permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah menyerahkan dan melengkapi Memori Banding tanggal 10 Juli 2023, dengan mengemukakan sebagai alasan permohonan bandingnya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi keberatan atas pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk tanggal 22 Juni 2023;
- Bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi menyatakan dalam pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik telah tidak tepat dalam menafsirkan isi Surat Pemesanan Nomor 0108/ADM–MKT/SP/ICON APARTMENT tanggal 17 Desember 2015, dalam Surat Pemesanan tersebut tidak ditemui kata, kalimat harga tunai dan melainkan adalah total harga dan angsuran;

*Hal. 6 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



- Bahwa harga total adalah senilai Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan angsuran senilai Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) selama 60 (enam puluh) kali dan dengan jumlah Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) merupakan pertimbangan yang keliru;
- Bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah membayar angsuran terhadap 1 (satu) unit Apartement di Icon Apartement Anggrek – Lantai 21 Unit 40 hingga angsuran ke 34, sehingga sudah terbayar Rp 136.000.000,00 (seratus tiga puluh enam juta rupiah) atau sudah membayar angsuran lebih dari 50 % (lima puluh persen);
- Bahwa dengan akibat dari adanya penyesatan atau penipuan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi ;

Menimbang bahwa untuk menanggapi Memori Banding dari Penasehat Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Konvensi, maka pihak Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan para Terbanding semula para Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi lainnya telah memberikan tanggapan dan menyerahkan Kontra Memori Banding tanggal 31 Juli 2023 dengan menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa Surat Pemesanan ICON Apartement Gresik Nomor 0108/ADM–MKT/SP/ICON Apartement tanggal 17 Desember 2015 yang telah disepakati dan ditanda tangani baik oleh pembeli dan penjual menurut Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah surat yang sah secara hukum dan mempunyai Kekuatan Hukum Yang Berlaku dan mengikat yang memberikan bukti adanya jual beli yang sah antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Pembatalan Pemesanan Icon Apartement Power Anggrek, Lantai 21 – Unit 40 tanggal 5 Juli 2022 yang ditujukan kepada Saudara / i RONNY PRASETIO Jl. Dharmahusada Selatan Nomor 10 – Surabaya

*Hal. 7 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



adalah sudah benar dengan didasarkan pada surat peringatan keterlambatan pembayaran;

1. Surat Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran ke 1 tanggal 31 Oktober 2018;
2. Surat Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran ke 2 tanggal 27 Nopember 2018;
3. Surat Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran ke 3 tanggal 27 Oktober 2021;

- Bahwa tentang pembayaran angsuran Terbanding I semula Tergugat I / Penggugat Rekonvensi telah menerima akan tetapi terdapat adanya beberapa kali keterlambatan pembayaran angsuran melewati batas pembayaran ;
- Bahwa tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah diinformasikan kepada Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi tanggal 28 September 2020;

Menimbang bahwa dengan adanya Banding dari Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I rekonvensi sebagaimana tersebut, dan adanya tanggapan dari Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/ Turut Tergugat II Rekonvensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/ Turut Tergugat III Rekonvensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/ Tergugat IV Rekonvensi, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat V Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi. Maka Majelis Hakim Banding akan membaca dan mempelajari berkas perkara, beserta surat – surat yang terlampir dan keterangan saksi, serta pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk tanggal 22 Juni 2023;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam jawabannya Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat II

*Hal. 8 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Terbanding III semula Tergugat III  
Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi, Terbanding IV semula Tergugat IV  
Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi, Terbanding V semula Tergugat V  
Konvensi/Turut Tergugat V Rekonvensi telah mengajukan Eksepsi;

- Eksepsi tentang Gugatan Error in persona;
- Eksepsi tentang Gugatan Obscuur libel;
- Eksepsi tentang Gugatan Error in pesona;

Menimbang bahwa Eksepsi Error in pesona merupakan Eksepsi yang berkaitan dengan pihak – pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan;

Menimbang bahwa pihak Pembanding semula Penggugat Konvensi mempunyai kewenangan untuk menarik pihak – pihak tertentu yang dianggap mempunyai hubungan kepentingan/hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, terlepas benar tidaknya pihak – pihak lain tersebut terbukti menimbulkan kerugian secara nyata bagi Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang masih memerlukan pembuktian;

Menimbang bahwa sebagaimana dalam dalil gugatannya Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi menyatakan timbulnya kerugian bagi penggugat diakibatkan oleh karena pihak Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi dan para Terbanding semula para Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi lainnya yang ditarik sebagai lawannya telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan tentang Eksepsi tentang Gugatan Error in pesona yang berhubungan dengan perbuatan melawan hukum tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik telah mempertimbangkan dan menyatakan pembuktian tentang perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Pembanding semula Penggugat/Tergugat I Rekonvensi masih memerlukan adanya bukti – bukti pendukung yang memerlukan pembuktian dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga sudah memasuki pokok perkara. Dan Majelis Hakim Banding berpendapat pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik

*Hal. 9 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



sudah benar dan tepat, sehingga sudah sepatutnya Eksepsi gugatan Error in pesona untuk ditolak;

EKSEPSI tentang Gugatan Obscur libel

Menimbang bahwa sebagaimana dimaksud gugatan Obscur libel, merupakan gugatan yang dianggap tidak jelas atau kabur dimana uraian tentang posita dan petitumnya tidak sejalan dan tidak saling mendukung dan berakibat gugatan tidak jelas dan kabur;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Banding membaca dan mencermati uraian gugatan dalam posita dan petitum yang diuraikan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi secara tersirat telah memberikan gambaran dan menguraikan hubungan antara subyek hukum dengan kronologis yang mendasari adanya peristiwa dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik telah mempertimbangkan untuk membuktikan adanya kebenaran terjadinya perbuatan melawan hukum sudah menyangkut pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara dan Majelis Hakim Banding sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, oleh karena itu tentang Eksepsi gugatan Obscur libel haruslah ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Banding memperhatikan dan mengamati pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk, tanggal 22 Juni 2023, ternyata dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik telah mempertimbangkan hal – hal yang menimbulkan dan terjadinya sengketa yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Surat Pemesanan Icon Apartement Gresik Nomor 0108/ADM–MKT/SP/ Icon Apartment tanggal 17 Desember 2015 atas nama RONNY PRASETIO (P – 1);

*Hal. 10 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Pembatalan Pemesanan Icon Apartement Tower Anggrek Lantai 21 – Unit 40 yang ditujukan Kepada Saudara / i RONNY PRASETIO Jl. Dharmahusada Selatan 10 Surabaya tanggal 5 Juli 2022 (P – 18);
3. Akibat Pembatalan Icon Apartement Gresik merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa sebagaimana dapat diketahui redaksi dari Surat Pemesanan Icon Apartement Gresik Nomor 0108/ADM–MKT/SP/Icon Apartement tanggal 17 Desember 2015 atas nama RONNY PRASETIO, dimana dalam surat tersebut telah memuat;

- Pihak yang melakukan pemesanan RONNY PRASETIO;
- Obyek yang dipesan 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun (Apartement) yang terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 788, Kecamatan Kebomas, Kelurahan Dahanrejo – Gresik. Tower Anggrek Lantai 21 Unit 40, Luas 35, 38 M2;
- Harga Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Pemesan akan membayar dengan cara pemesanan – Tunai Bertahap : 60 (enam puluh) bulan, angsuran 2 s/d angsuran 60 @ Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Jangka waktu pelunasan tanggal 14/01/2016 s/d 14/11/2020;
- Ditanda tangani oleh Yang Menerima : PT. RAYA BUMI NUSANTARA PERMAI, Yang Menjual – Nana, Yang memesan RONNY P;
- Tanggal 17 Desember 2015;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan Surat Pemesanan tersebut diatas yang telah memberikan gambaran secara jelas/nyata isi dan maksud dari Surat Pemesanan. Maka menurut Majelis Hakim Banding sudah sepatutnya pihak – pihak yang menanda tangani Surat Pemesanan tersebut sudah mengetahui akan hak dan kewajibannya mengenai pelaksanaan dari Surat Pemesanan dimaksud dan sudah selayaknya Surat Pemesanan diatas adalah dinyatakan Sah dan berkekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Banding memperhatikan adanya dan diterbitkannya Surat Pembatalan Pemesanan Icon Apartement

*Hal. 11 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



Tower Anggrek, Lantai 21 – Unit 40 tanggal 5 Juli 2022 yang ditujukan Kepada Saudara/i RONNY PRASETIO dimana didalamnya memuat keterangan yang menyatakan pihak Pemesan telah mendapatkan Surat peringatan/Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran angsuran untuk yang ke 3 (tiga) kalinya;

1. Surat Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran ke 1 (satu) tanggal 31 Oktober 2018;
2. Surat Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran ke 2 (dua) tanggal 27 Nopember 2018;
3. Surat Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran ke 3 (tiga) tanggal 27 Oktober 2021;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan latar belakang timbulnya Surat Pembatalan Pemesanan Icon Apartement Tower Anggrek, Lantai 21 – Unit 40 tanggal 5 Juli 2022 adalah karena pihak Pemesan telah melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran pembelian 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun (Apartement) yang terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 788 Kecamatan Kebomas, Kelurahan Dahanrejo - Gresik;

Menimbang bahwa memperhatikan syarat – syarat dan ketentuan mengenai pemesanan dalam Surat Pemesanan Nomor 0108/ADM–MKT/ SP/ICON APARTEMENT tanggal 17 Desember 2015 Pasal 5 Yang dimaksud dengan pembatalan adalah:

- a. Pemesan tidak membayar pada tahap – tahap pembayaran yang telah jatuh tempo dengan keterlambatan 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak jatuh tempo pembayaran;

Menimbang bahwa sebenarnya sesuai dengan Surat Pemesanan tanggal 17 Desember 2015 dengan jelas batas akhir disebutkan pembayaran angsuran adalah tanggal 14 Nopember 2020;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan uraian dan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Banding dapat menerima dan membenarkan adanya Surat Pembatalan Icon Apartement Tower Anggrek, Lantai 21 - Unit 40 yang ditujukan Kepada Saudara / i RONNY PRASETIO tanggal 5 Juli 2022, dan surat tersebut adalah Sah dan mengikat;

*Hal. 12 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan memperhatikan pertimbangan tersebut diatas yang ternyata terbitnya Surat Pembatalan Pemesanan Icon Apartement Tower Anggrek, Lantai 21 – Unit 40 tanggal 5 Juli 2022 tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan Hukum, oleh karena terbitnya surat tersebut telah melalui mekanisme yang benar sesuai dengan kalusul yang telah disepakati bersama dengan Pemesan (RONNY PRASETIO);

Menimbang bahwa dengan demikian terbukti Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah gagal membuktikan dalil – dalil gugatannya, dan sudah seharusnya Gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk ditolak;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan pertimbangan diatas Majelis Hakim Banding sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik dalam putusannya Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk tanggal 22 Juni 2023 dalam Pokok Perkara untuk dipertahankan dan dikuatkan;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa setelah memperhatikan gugatan Rekonvensi pada pokoknya mempunyai substansi dan permasalahan yang sama dengan gugatan Dalam Konvensi, dimana permasalahan yang pokok adalah mengenai perbuatan melawan hukum Pembanding semula Pengugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi;

Menimbang bahwa Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyatakan dan menerbitkan Surat Pembatalan Pemesanan Icon Apartement Tower Anggrek, Lantai 21 - Unit 40 dengan demikian hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah putus. Sehingga gugatan Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard), dan oleh karenanya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik dalam Rekonvensi tetap dipertahankan dan dikuatkan;

*Hal. 13 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/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)



**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 80/Pdt.G/2022/PN Gsk tanggal 22 Juni 2023 dipertahankan dan dikuatkan, maka Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dalam kedudukan yang kalah untuk itu harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada 2 (dua) tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang – Undang Nomor 49 tahun 2009 , serta peraturan Perundang – Undangan lain yang bersangkutan;

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

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (PT. RAYA BUMI NUSANTARA PERMAI), Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi ( YAHYA WAHONO), Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Turut Tergugat III Rekonvensi ( DAVID YURIANTO ) , Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi (Ir. BAMBANG SETYOBUDI, MBA), Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat V Rekonvensi (TANTIO YURIANNY) seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi (RONNY PRASETIO);
- menguatkan putusan pengadilan Negeri Gresik Nomor 80/Pdt.G/2022/ PN Gsk tanggal 22 Juni 2023 yang dimohonkan banding;

**DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Terbanding I semula Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

*Hal. 14 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Rabu** tanggal **6 September 2023** yang terdiri dari **Sutriadi Yahya, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Ganjar Susilo, S.H., M.H.** dan **Rr. Suryowati, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Maskurun, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

ttd.

**Ganjar Susilo, S.H., M.H.**

ttd.

**Rr. Suryowati, S.H., M.H.**

Hakim Ketua,

ttd.

**Sutriadi Yahya, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd.

**Maskurun, S.H.**

### 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. 15 dari 15 hal. Putusan Nomor 511/PDT/2023/PT SBY