



PUTUSAN

Nomor 77/PDT/2020/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 sebagai berikut dalam perkara antara :

PT BERLIAN BUDISAKTI (d/h PT ANGGREK MAS ABADI), berkedudukan di Perumahan Bukit Citra Mas Ruko RA-10 Jalan Raya Petiken Kota Baru Driyorejo, Gresik dahulu di The Adityawarman Commercial Jalan Adityawarman Surabaya, yang diwakili oleh Soegiono Hartono selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Devi Ayu Permata Sari, S.H., Ening Suwandari, S.H., M.H., Megarani Arsyi Andini, S.H., M.H. dan Saifullah, S.H., M.H. kesemuanya Advokat pada Ening & Partners Law Office beralamat di Panji Makmur C-32 di Jalan Raya Panjang Jiwo Nomor 46-48 Kelurahan Panjang Jiwo Kecamatan Tenggiling Mejoyo Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Nopember 2019,

sebagai PEMBANDING /PENGGUGAT ;

1. WANNY LIDYAWATI, perempuan, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Perum Bukit Citra Darmo (Citra Darmo) E-24 RT 001 RW 001 Kelurahan Kandangan dahulu Kelurahan Klakah Rejo Kecamatan Benowo Kota Surabaya,
- sebagai TERBANDING-I / TERGUGAT -I ;
2. MINIE AYUMI, perempuan, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Gubeng Kertajaya Nomor 6-B/53 Kelurahan Airlangga Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, sebagai TERBANDING –II / TERGUGAT –II
- Para Tergugat/Para Terbanding memberikan kuasa kepada Fury Afrianto, SH.beralamat Perum Paeen Asri Blok L 26 Sedati Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2019 ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 77/PEN.PDT/2020/PT SBY, tanggal 10 Februari 2020, tentang Penunjukan Majelis

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 4 April 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 4 April 2019 dalam Register Nomor 334/Pdt.G/2019/PN Sby, telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan developer. Sebagaimana termaktub pada Pasal 2 Akta Berita Acara No. 418 tanggal 23 Mei 2008 yang dibuat oleh Margaretha Dyanawaty, SH, Notaris di Surabaya, Maksud dan Tujuan Perseroan (*in casu* Penggugat) adalah : a. Berusaha dalam bidang perindustrian; b. Berusaha dalam bidang perdagangan; c. Berusaha dalam bidang pemborongan; d. Berusaha dalam bidang pembangunan; e. Berusaha dalam bidang pengangkutan; f. Berusaha dalam bidang agrobisnis; g. Berusaha dalam bidang pergudangan; dan h. berusaha dalam bidang peragenan. Sedangkan untuk mencapai maksud dan tujuan itu, Perseroan (Penggugat) dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Mendirikan perindustrian baik besar/berat maupun kecil/ringan;
 - b. Menjalankan perdagangan umum termasuk import, ekspor, interinsulair dan lokal dari semua bahan dan barang yang dapat diperdagangkan sebagai levelansir, grosir, supplier serta distributor dari segala macam barang;
 - c. Menjalankan pemborongan umum (*general contractor*) dan perencanaan, pelaksanaan, landasan, baik bangunan gedung, rumah, jalan, jembatan, instalasi listrik, air ledeng dan proyek proyek lainnya;
 - d. Menjalankan usaha bidang pembangunan perumahan (*real estate/developer*), termasuk penyediaan tanah dan sarana, merencanakan, membangun/mendirikan rumah/pertokoan dan berbagai bangunan, gedung perkantoran serta memasarkan dan menjualnya;

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

- e. Menyelenggarakan angkutan darat baik orang maupun barang;
 - f. Menjalankan usaha pertanian, perkebunan, peternakan, pertambakan;
 - g. Bergerak dalam bidang perdagangan;
 - h. Bergerak dalam bidang peragenan kecuali agen perjalanan.
2. Bahwa dalam rangka menjalankan kegiatan usaha sebagaimana yang termaktub pada huruf (d) tersebut, salah satunya adalah menyediakan tanah, dibangun rumah, kemudian dipasarkan kepada para user yakni terletak di Kelurahan Kandangan dahulu Kelurahan Klakah Rejo, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, yang kawasannya diberi nama Perumahan Bukit Citra Darmo;
3. Bahwa Tergugat II eks user Penggugat yang kemudian atas persetujuan Penggugat hak dan kewajibannya dialihkan kepada Tergugat I;
4. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007, antara Penggugat dan Tergugat II saling sepakat mengadakan jual beli tanah kavling berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Bukit Citra Darmo (Citra Darmo), Blok E-24, menurut spesifikasinya sebagai berikut:
- a. Luas tanah : 128 M² (seratus dua puluh delapan meter persegi);
 - b. Luas bangunan : 45 M² (empat puluh lima meter persegi);
 - c. Harga jual : Rp243.656.000,00 (dua ratus empat puluh tiga juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);
- Untuk selanjutnya disebut objek sengketa;
5. Bahwa dari kesepakatan harga jual beli objek sengketa sebesar Rp243.656.000,00 tersebut pembayarannya ditentukan sebagai berikut:
- a. Tergugat II wajib melunasi uang muka KPR sebesar Rp77.000.000,00 dalam tempo 12 bulan sejak ditandatanganinya Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/-E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007, dengan angsuran bulan ke-1 dan ke-2 masing masing sebesar Rp15.000.000,00 sedang sisa angsuran mulai bulan ke-3 sampai ke-12 masing-masing sebesar Rp4.700.000,00;

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

- b. Sisa harga jual beli sebesar Rp166.656.000,- wajib diselesaikan dan dilunasi sekaligus melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) oleh Bank yang ditunjuk dan wajib dibayar pada bulan Maret 2008;
6. Bahwa berdasarkan pada Surat Persetujuan Pemesanan No. **054/P9/BCD/E24/III/07**, seharusnya uang muka sebesar Rp77.000.000,00 dilunasi oleh Tergugat II pada tanggal 11 Februari 2008 namun ternyata baru dilunasi pada tanggal 6 Oktober 2008. Terhadap hal tersebut Penggugat menerima saja karena terdorong maksud baik Penggugat dengan membantu keinginan Tergugat II untuk memiliki hunian;
7. Bahwa pada tanggal 16 Nopember 2007, objek sengketa diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana terurai dalam *Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 16 November 2007*. Kendati sejak saat itu objek sengketa sudah dalam keadaan dihuni oleh Tergugat II akan tetapi Tergugat II wajib melakukan pelunasan harga jual objek sengketa secara seketika dan sekagus melalui KPR selambat lambatnya pada bulan Maret 2008;
8. Bahwa merujuk pada Syarat dan Ketentuan angka 10 Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07, terhadap objek sengketa dimungkinkan dioperkan kepada pihak ketiga dengan syarat peralihannya harus mendapat persetujuan tertulis dari Penggugat. Selanjutnya berdasar persetujuan Penggugat, sesuai Surat Persetujuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24/II/09 tanggal 20 Januari 2009 Tergugat II mengalihkan hak dan kewajiban pembelian objek sengketa kepada Tergugat I, dengan kesanggupan oleh Tergugat I tetap terikat dengan seluruh ketentuan dan syarat yang telah dituangkan dalam Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07;
9. Bahwa setelah hak dan kewajiban beralih kepada Tergugat I, khusus mengenai cara pembayaran dilakukan perubahan yang semula sanggup dilakukan seketika dan sekaligus melalui KPR Bank, berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR-BCD/CD/E24/II/10

Halaman 4 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

tanggal 03 Februari 2010 dirubah menjadi cara angsuran kepada pihak Bukit Citra Darmo (dalam hal ini Penggugat, disebut dengan angsuran in house) yaitu:

Harga jual beli rumah (sisanya) yakni senilai Rp166.656.000,- dibayar dengan cara mengangsur sebanyak 72 kali sesuai syarat dan ketentuannya yaitu :

- a. *Pembayaran angsuran ke-1 (satu) dilakukan pada bulan Januari 2010;*
- b. *Pembayaran angsuran ke-2 (dua) sampai dengan ke-72 dilakukan paling lambat tanggal 10 setiap bulannya;*

10. Bahwa meskipun Penggugat telah bersikap lunak dan memberi kelonggaran kepada Tergugat I untuk melunasi pembayaran pembelian rumah tersebut *dengan cara in house tetapi Tergugat I gagal memenuhi ketentuan dalam Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/CD/E24/I/10. Terbukti dari pembayaran angsuran in house ke-1 yang jatuh tempo pada tanggal 11 Januari 2010 baru dibayar pada tanggal 05 Juli 2010 dan 31 Agustus 2010, demikian juga dengan angsuran ke-2 s/d ke-38 pembayarannya tidak sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan nominalnya dipecah kecil kecil, sehingga tidak sesuai dengan yang telah disepakati;*

11. Bahwa perbuatan Tergugat I yang membayar angsuran jual beli objek sengketa dengan cara sesuka sukanya sendiri akibatnya merugikan Penggugat. *Sehingga Penggugat memutuskan untuk membatalkan saja Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/-SPPR/BCD/CD/E24/I/10 jo. Surat Persetujuan Pemesanan Surat Persetujuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24/I/09 jo. Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07;*

12. Bahwa setelah berkali-kali Penggugat menanyakan bagaimana komitmen kelanjutan pembayarannya, dan pada sisi lainnya berdasarkan kesanggupannya sendiri yang tertuang pada *Surat Kesepakatan Bersama*

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

tanggal 08 Juli 2011 Tergugat I tetap menyatakan sanggup melunasi harganya, kemudian antara Penggugat dan Tergugat I sepakat terhadap hal-hal sebagai berikut:

- a. *Tunggakan senilai Rp55.000.000,00 dan denda senilai Rp16.299.500,00, akan dilakukan setiap tanggal 29 tiap bulannya sebesar Rp5.000.000,00 (minimal) atau lebih di bulan Juli 2011. Selanjutnya pada bulan Agustus ± Rp30.000.000,00;*
- b. *Apabila sampai dengan bulan Januari 2012 Tergugat I tidak membayar angsuran dan denda, Tergugat I menyatakan membatalkan jual beli atas kavling CD E24 di Perumahan Bukit Citra Darmo. Adapun uang yang Pihak Kesatu bayarkan dinyatakan sebagai uang ganti rugi atas kelalaian Pihak Kesatu dan sepenuhnya menjadi hak Pihak Kedua sebagai ganti rugi;*
- c. *Pihak Kesatu bersedia mengosongkan dan mengembalikan kavling tersebut di atas kepada Pihak Kedua dalam keadaan kosong dan baik;*
13. *Bahwa pada kenyataannya Tergugat I tetap gagal menunaikan janji-janji pembayaran sesuai Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011. Oleh karena itu kemudian Penggugat mengirim Surat Peringatan No. 004/BCD/II/2012 tanggal 26 Januari 2012 kepada Tergugat I yang isinya supaya Tergugat I segera melakukan pembayaran tunggakan angsuran in house beserta dendanya sebelum tanggal 06 Pebruari 2012;*
14. *Bahwa terhadap Surat Peringatan tanggal 26 Januari 2012 tersebut, ditanggapi oleh Tergugat I dengan menandatangani Surat Pernyataan tanggal 09 Pebruari 2012 yang isinya:*
 - (1). *Tergugat I sanggup untuk membayar angsuran Rp3.000.000,00 selambat-lambatnya tanggal 10 pada tiap bulannya;*
 - (2). *Untuk tunggakan angsuran dan denda, Tergugat I sanggup menyelesaikannya secara bertahap kurang lebih Rp2.000.000,00 tiap bulan yang kami bayarkan bersama dengan angsuran bulanan;*
 - (3). *Pada April 2012 Tergugat I sanggup membayar kurang lebih*

Halaman 6 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

Rp8.000.000,00 untuk tunggakan angsuran dan denda;

15. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali memberi kesempatan kepada Tergugat I guna memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan tunggakan angsuran dan denda sebagaimana termuat pada Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011 dan Surat Pernyataan tanggal 09 Pebruari 2012 namun selalu gagal dipenuhi oleh Tergugat I;
16. Bahwa berdasarkan fakta fakta yang terurai pada Posita angka 1 s/d angka 15 di atas, maka telah terbukti menurut hukumnya Tergugat I gagal melaksanakan janji-janjinya kepada Penggugat yakni : Tergugat I gagal melaksanakan janjinya sendiri berdasarkan janji-janjinya yang terurai pada Surat Pernyataan tanggal 09 Pebruari 2012, Tegugat I juga gagal melaksanakan isi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011, apalagi Tergugat I nyata nyata gagal melaksanakan pembayaran menurut Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/CD/E24/I/10 jo. Surat Persetujuan Pemesanan Surat Persetujuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24-I/09 jo. Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07;
17. Bahwa kegagalan berkali kali oleh Tergugat I melaksanakan janji janjinya, kemudian Penggugat mengirimkan surat surat peringatan sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I tanggal 02 Juni 2016 No. 006/BCD/VI/2016;
 - b. Surat Peringatan I tanggal 22 Agustus 2016 No. 001/BCD/VIII/2016;
 - c. Surat Peringatan II tanggal 22 September 2016 No. 001/BCD/IX/2016;
 - d. Surat Peringatan Terakhir tanggal 11 Maret 2019 No. 017/BB/E-24/BCD-CD/III/2019;
18. Bahwa akibat dari perbuatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) oleh Tergugat I dalam perkara ini, Penggugat telah berketetapan hati untuk tidak lagi meneruskan jual beli atas objek sengketa. Oleh karena itu cukup alasan agar Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan batal dan tidak lagi mempunyai kekuatan berlaku mengikat terhadap:

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007;
 - b. Surat Persetujuan Pengalihan Hak & Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24/I/-09 tanggal 20 Januari 2009;
 - c. Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/CD/E24/I/10 tanggal 03 Februari 2010;
 - d. Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011;
 - e. Surat Pernyataan tanggal 09 Pebruari 2012;
19. Bahwa selain itu, memenuhi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011 maka menurut hukum seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat menjadi hak sepenuhnya Penggugat. Pada akhirnya oleh karena persetujuan persetujuan yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan batal dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum mengikat, Penggugat menuntut agar objek sengketa milik Penggugat diserahkan kembali oleh Tergugat I kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
20. Bahwa gugatan dalam perkara ini memenuhi isi Pasal 180 HIR, maka dari itu dengan ini Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan dan/atau bantahan (*verzet*), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
21. Bahwa gugatan dalam perkara ini diajukan dengan dilandasi bukti bukti yang sah dan otentik, oleh karenanya beralasan dikabulkan seluruhnya;
- Berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas, Penggugat **memohon** agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menerima dan mengadili perkara ini serta selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat I telah bersalah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat dalam perkara ini;

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

3. Menyatakan menurut hukum:
 - a. Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II;
 - b. Surat Persetujuan Pengalihan Hak & Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24/-I/09 tanggal 20 Januari 2009 yang ditandatangani Tergugat I, Tergugat II dan diketahui oleh Penggugat;
 - c. Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/CD/E24/I/10, tanggal 03 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;
 - d. Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011 yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I;
 - e. Surat Pernyataan tanggal 09 Februari 2012 yang ditandatangani Tergugat I;Seluruhnya batal dan tidak lagi mempunyai kekuatan berlaku mengikat;
4. Menyatakan pembayaran sebesar Rp272.900.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) yang telah disetorkan Tergugat I dan Tergugat II merupakan hak Penggugat yang tidak dapat dituntut kembali;
5. Menghukum Tergugat I dan/atau siapapun pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan manakala diperlukan dapat dikosongkan dengan bantuan aparat negara yang berwenang (Kepolisian);
6. Menghukum Tergugat I agar membayar uang paksa (dwangsom) Rp5.000.000,00 untuk setiap hari keterlambatan mengosongkan objek sengketa dalam keadaan baik yang kemudian menyerahkan kepada Penggugat;
7. Menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan mentaati Putusan ini;

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU, apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar menurut hukum (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas dasar gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan pada tanggal 26 November 2019, sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini sejumlah Rp1.221.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah)

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa isi Putusan perkara Nomor 334/Pdt.G/2019/PN Sby tersebut telah dibacakan dalam sidang terbuka oleh Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Nopember 2019, dihadiri oleh masing-masing Pihak, Kuasa Hukum Penggugat dan / Kuasa hukum Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 301/ akte Pdt. Banding /2019/PN Sby. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal 10 Desember 2019, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 334/Pdt.G/2019/PN Sby, tanggal 26 Nopember 2019 ;

Halaman 10 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 334/Pdt.G/2019/PN Sby. yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, maka pengajuan permohonan banding Tergugat tersebut diatas telah diberitahukan pada tanggal 16 Desember 2019 kepada Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Memori banding tertanggal 07 Januari 2020, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 07 Januari 2020, telah diserahkan salinan resminya kepada para Terbanding semula para Para Tergugat pada tanggal 13 dan tanggal 16 Januari 2020 ;

Menimbang, bahwa inzage tanggal 16 Desember 2019 kepada masing-masing Tergugat I, II/Terbanding I, II dan Penggugat/Pembanding, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pengugat dalam memori bandingnya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Pembanding Keberatan dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Mempertimbangkan Eksepsinya Karena Keliru Mengartikan Kata “d/h” dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa menurut ahli hukum M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” halaman 889 menyebutkan, untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 27 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999, sekarang dalam Pasal 28 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Menurut penjelasan pasal ini, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat.
2. Bahwa hukum diciptakan agar kehidupan manusia yang beradab tetap terjaga dan teratur, yakni sebagaimana dicantumkan pada Pasal 1338

Halaman 11 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Khusus dalam lalu lintas jual beli barang, aturan-aturan yang berlaku sebagai undang-undang bagi penjual dan pembeli diantaranya adalah Pasal 1474 ;

Kewajiban penjual adalah memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahan. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau atas permintaan pembeli. Menanggung cacat cacat kebendaan yang dijual.

Pasal 1513 :

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana menurut persetujuan.

3. Bahwa sangat bertolak belakang dengan Judex Factie Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara ini memutuskan “Gugatan Penggugat tidak dapat diterima” yang terlalu formalistik dengan cara sebatas mempermasalahkan 2 huruf yaitu “d/h” sebaliknya mengabaikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang dikemukakan oleh Pembanding (incasu Penggugat) mengenai terjadinya hubungan hukum jual beli akibatnya membiarkan hubungan jual beli tidak berimbang yaitu Terbanding I selaku Pembeli yang dengan sengaja tidak membayar lunas harganya padahal barang yang dibelinya telah dikuasai dan diambil manfaatnya sejak tahun 2007 vide Bukti P-7.
4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan hukumnya dengan mengatakan kata “d/h” yang dimaksud adalah untuk memberitahukan bahwa dahulu ada perseroan terbatas yang bernama “PT Anggrek Mas Abadi” yang sekarang telah berubah nama menjadi “PT Berlian Budisakti”. Selanjutnya dalam mempertimbangkan hukumnya tersebut Majelis Hakim menghubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang mengatur bahwasanya : pengambilalihan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan untuk mengambil alih saham

Halaman 12 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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)



perseroan yang mengakibatkan beralihnya pengendalian atas Perseroan tersebut.

5. Bahwa mempertimbangkan kata “d/h” dihubungkan dengan UU Perseroan Terbatas artinya Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan hukumnya sesuai tugas dan kewenangan badan peradilan di bidang perdata yakni menerima, memeriksa dan mengadili serta me-nyelesaikan sengketa di antara para pihak yang berperkara. Dalam praktek sehari-hari sengketa adalah gugatan, gugatan artinya tuntutan hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain. Sengketa dituangkan dalam suatu surat gugatan. Sehingga yang di-maksud dengan gugatan adalah, sengketa di antara para pihak yang berperkara yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan dengan posisi para pihak :

- Pihak yang mengajukan penyelesaian disebut dan bertindak selaku Penggugat.
- Sedangkan yang ditarik selaku pihak lawan dalam penyelesaian disebut dan berkedudukan selaku Tergugat.
- Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa, sengketa di antara dua pihak.

6. Bahwa bertitik tolak dari hal-hal yang terurai di atas, maka menyebut kata “d/h” dalam perkara ini bukan dalam arti luas sebagaimana maksud Majelis Hakim Tingkat Pertama yakni untuk memberitahukan kepada khalayak umum atau masyarakat luas, namun membatasi pemberitahuan kepada pihak-pihak yang bersengketa dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II. Batasan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebab sengketanya adalah sengketa vide bukti P-6 identik dengan bukti T-1 tentang jual beli tanah kavling berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Bukit Citra Darmo, Blok E-24, Surabaya, menurut spesifikasinya sebagai berikut :

- a. Luas tanah : 128 M² (seratus dua puluh delapan meter persegi).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Luas bangunan : 45 M² (empat puluh lima meter persegi).
- c. Harga jual in house : Rp 243.665.000,-
7. Bahwa terhadap tanah seluas 128 M² yang diatasnya berdiri bangunan luas 45 M² yang terletak di Kawasan Perumahan Bukit Citra Darmo merupakan bagian dari areal tanah luas \pm 39.753 M² terletak di wilayah Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Klakah Rejo, tanahnya merupakan milik PT Berlian Budisakti, sedangkan yang bertindak selaku pihak yang membangun perumahannya adalah PT Anggrek Mas Abadi.
8. Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada hala-man 23 putusannya, yang melatar belakang Penggugat mengajukan gugatan ini sehingga penulisan pihak yang mengajukan penyelesaian adalah "PT Berlian Budisakti d/h PT Anggrek Mas Abadi" adalah vide Bukti P-5 berupa Perjanjian tanggal 06 April 2010 antara Penggugat dengan PT Anggrek Mas Abadi yang oleh karena satu dan lain hal tidak lagi sanggup mengurus dan/atau menangani kelanjutan pemasaran unit unit rumah yang di-bangun di areal tanah milik Penggugat tersebut, sehingga PT Anggrek Mas Abadi me-nyerahkan kembali dan melepaskan segala perbuatan hukum yang pernah dilakukan oleh-nya atas nama PT Berlian Budisakti sehingga untuk selanjutnya untung dan rugi beralih kepada PT Berlian Budisakti.
9. Bahwa terhadap penyerahan kembali dan pelepasan areal tanah luas \pm 39.753 M² yang terletak di wilayah Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Klakah Rejo, yang di atas areal tanah tersebut dibangun Perumahan Bukit Citra Darmo, dari PT Anggrek Mas Abadi kepada PT Berlian Budisakti, vide Bukti P-5, tidak terjadi seng-keta apapun antara PT Anggrek Mas Abadi dengan PT Berlian Budi Sakti.
10. Bahwa sehingga maksud dari penulisan kata "d/h" dalam gugatan ini adalah untuk mem-beritahukan kepada pihak pihak yang bersengketa yakni Winnie Ayumi dan Wanny Lidyawati, "Ini lho semula hubungan

Halaman 14 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

hukumnya dengan PT Anggrek Mas Abadi tapi se-karang hubungan hukumnya dengan PT Berlian Budisakti”, bukan untuk memberitahukan kepada khlayak luas “Ini lho terjadi peleburan atau penggabungan atau akuisisi oleh PT Berlian Budisakti terhadap saham saham PT Anggrek Mas Abadi”, bukan pula untuk mem-beritahukan kepada masyarakat luas “Ini lho telah terjadi perubahan nama perseroan dari semula bernama PT Anggrek Mas Abadi menjadi bernama PT Berlian Budisakti”.

11. Bahwa sebelum sengketa dalam perkara ini dilayangkan ke lembaga peradilan, Vide Bukti P-20 PT Berlian Budisakti telah mengirimkan Surat Peringatan Terakhir yang suratnya di-tulis menggunakan kop PT Berlian Budisakti, sehingga Tergugat I selaku Pembeli Terakhir sudah mengetahui tentang perubahan hubungan hukum dari semula PT Anggrek Mas Abadi menjadi dengan PT Berlian Budisakti. Di lain sisi sejak menerima surat berkop PT Berlian Budisakti tersebut, Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak melakukan konfir-masi apapun kepada Penggugat (incasu PT Berlian Budisakti) sehingga menurut hukum dianggap telah mengetahui perseroan PT Berlian Budisakti bahkan tetap melanjutkan angsuran ditujukan kepada PT Berlian Budisakti an. Direktornya yaitu Soegiono Hartono. Sehingga Tergugat I dan Tergugat II telah jauh jauh hari sebelumnya mengetahui pe-rubahan hubungan hukum dari PT Anggrek Mas Abadi kepada PT Berlian Budisakti yaitu sebagaimana yang terungkap sebagai fakta persidangan bahwa sejak pembayaran tanggal 01-08-2011 pembayaran pembayaran angsuran dikirimkan ke rekening PT Berlian Budisakti atas nama Direktornya yaitu Soegiono Hartono, sebagaimana dirincikan sebagai berikut :

No.	Tanggal	Nilai Pembayaran (Rp)	No. Rekening
1.	05-07-2010	2.000.000,-	BCA No. 829.020.1510
2.	31-08-2010	2.000.000,-	

Halaman 15 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	27-10-2010	1.500.000,-	An. Widjijono Nurhadi
4.	27-01-2011	2.000.000,-	
5.	29-04-2011	3.000.000,-	
6.	01-08-2011	3.000.000,-	BCA No. 829.043.0101 An. Soegiono Hartono (Direktur PT Berlian Budisakti incasu Pembanding)
7.	15-08-2011	2.000.000,-	
8.	06-09-2011	3.400.000,-	
9.	04-10-2011	3.000.000,-	
10.	30-10-2011	3.000.000,-	
11.	07-12-2011	3.000.000,-	
12.	07-01-2012	3.000.000,-	
13.	31-01-2012	4.000.000,-	
14.	26-04-2012	4.000.000,-	
15.	10-07-2012	4.000.000,-	
16.	02-08-2012	3.000.000,-	
17.	31-08-2012	3.000.000,-	
18.	30-09-2012	3.000.000,-	
19.	31-10-2012	3.000.000,-	
20.	14-01-2013	3.000.000,-	
21.	03-02-2013	3.000.000,-	
22.	28-06-2013	3.000.000,-	
23.	15-08-2013	3.000.000,-	
24.	05-09-2013	3.500.000,-	
25.	23-12-2013	7.000.000,-	
26.	23-01-2014	3.500.000,-	
27.	10-04-2014	3.500.000,-	
28.	11-04-2014	3.500.000,-	
29.	09-06-2014	3.500.000,-	
30.	11-10-2014	3.500.000,-	
31.	10-11-2014	4.000.000,-	
32.	10-01-2015	4.000.000,-	

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33.	24-02-2015	2.500.000,-	
34.	12-03-2015	5.000.000,-	
35.	10-07-2015	5.000.000,-	
36.	31-08-2015	4.500.000,-	
37.	15-09-2015	4.500.000,-	
38.	26-06-2016	3.500.000,-	
39.	31-12-2016	3.500.000,-	
40.	10-01-2017	3.500.000,-	
41.	28-03-2017	2.000.000,-	
42.	29-03-2017	4.000.000,-	
43.	31-07-2017	9.000.000,-	BCA No. 511.078.0101 An. Soegiono Hartono (Direktur PT Berlian Budisakti incasu Pembanding)
44.	13-09-2017	3.500.000,-	
45.	12-10-2017	2.000.000,-	
46.	11-12-2017	4.000.000,-	
47.	10-01-2018	4.500.000,-	
48.	11-07-2018	4.500.000,-	
49.	10-08-2018	4.500.000,-	
50.	10-09-2018	4.500.000,-	

12. Bahwa oleh karena itu, dalam hal sekarang ini Para Terbanding memperlmasalahkan siapa yang memiliki hubungan hukum dalam hal jual beli kaving tanah berikut bangunan rumah-nya vide Bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, sebagaimana diurai-kan Dalam Eksepsinya yang dalilnya dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, maka penyelesaian sengketa yang diharapkan oleh Penggugat dengan tegaknya FAIR TRIAL yaitu cita cita proses peradilan yang jujur sejak awal hingga akhir serta ter-wujudnya DUE PROCESS RIGHTS, menjadi tidak tercapai karena Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru mempertimbangkan hukumnya.

Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



13. Bahwa oleh karena Majelis Tingkat Pertama keliru mempertimbangkan hukumnya maka Pembanding mohon agar dibatalkan kemudian diperbaiki dengan membenarkan keberatan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding.

B. DALAM POKOK PERKARA :

- I. Adanya Hubungan Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah :
1. Bahwa gugatan dalam perkara ini merupakan gugatan wanprestasi dalam jual beli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Bukit Citra Darmo, Blok E-24, Surabaya.
- Berdasar fakta fakta persidangan dikaitkan dengan alat bukti tertulis yang dikemukakan oleh Pembanding vide bukti P-1 s/d P-21.
2. Bahwa vide bukti P-6 identik dengan bukti T-1 adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwasanya antara Pembanding selaku Developer atau Penjual dan Terbanding II selaku Pembeli saling sepakat mengadakan jual beli tanah kavling berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Bukit Citra Darmo, Blok E-24, Surabaya, menurut spesifikasinya sebagai berikut :
- a. Luas tanah : 128 M² (seratus dua puluh delapan meter persegi).
- b. Luas bangunan : 45 M² (empat puluh limameter persegi).
- c. Harga jual in house : Rp 243.665.000,-
3. Bahwa cara pembayaran harga jual beli sebesar Rp 243.656.000,00 ditentukan dan telah saling disepakati yakni :
- a. Terbanding II wajib melunasi uang muka KPR sebesar Rp 77.000.000,- dalam tempo 12 bulan sejak ditandatanganinya Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/-E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007, dengan angsuran bulan ke-1 dan ke-2 masing masing sebesar Rp 15.000.000,- sedang sisa angsuran mulai bulan ke-3 sampai ke-12 masing masing sebesar Rp 4.700.000,-.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sisa harga jual beli sebesar Rp 166.656.000,- wajib diselesaikan dan dilunasi se-kaligus melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) oleh Bank yang ditunjuk dan wajib dibayar pada bulan Maret 2008.
4. Bahwa selanjutnya sesuai Bukti P-7 (identik dengan Bukti T-3), pada tanggal 16 Nopember 2007, objek jual beli telah diserahkan oleh Pembanding kepada Terbanding II. Meskipun sejak saat itu objek jual beli sudah diserahkan oleh Penggugat sehingga telah dalam keadaan dihuni Tergugat II, akan tetapi Tergugat II belum melunasi angsuran Uang Muka jual beli sesuai Rincian Pembayaran Angsuran End User Wanny Lidyawati, Lampiran pada Bukti P-13.
5. Bahwa berdasar Bukti P-8 dan P-9 (identik dengan Bukti T-6), ternyata sejak awal Ter-banding I dan Terbanding II sudah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pem-bayaran angsuran, sehingga Terbanding I dan Terbanding II telah beberapa kali meng-ajukan penundaan pembayaran kepada PT. Anggrek Mas Abadi (PT. AMA) selaku developer yang membangun dan memasarkan Cluster Perumahan Bukit Citra Darmo.

II. Tergugat I Terbukti Wanprestasi :

1. Bahwa berdasar Bukti P-6 dihubungkan dengan Lampiran Bukti P-13 tentang Rincian Pem-bayaran Angsuran End User Wanny Lidyawati, seharusnya Uang Muka Rp 77.000.000,- di-lunasi oleh Terbanding II pada tanggal 11 Pebruari 2008, tetapi baru dibayar pada tanggal 06 Oktober 2008, sehingga terlambat bayar selama 8 bulan.
2. Bahwa selanjutnya karena Terbanding II merasa tidak memiliki kemampuan lagi untuk me-lanjutkan pembayaran angsuran jual-beli tersebut, sesuai Bukti P-10 (identik dengan Bukti T-7) kemudian Terbanding II mengalihkan hak dan kewajibannya kepada Terbanding I, dengan persetujuan oleh Pembanding sesuai ketentuan angka 10 pada vide Bukti P-6, dan kesanggupan oleh Terbanding I tetap terikat dengan

Halaman 19 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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)



seluruh ketentuan dan syarat dalam Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007.

3. Bahwa sesuai Bukti P-11 (identik dengan Bukti T-8), setelah hak dan kewajiban beralih dari Terbanding II kepada Terbanding I, kemudian dilakukan perubahan cara pembayaran yang semula akan dilakukan secara seketika dan sekaligus melalui KPR Bank, dirubah menjadi angsuran secara in house, yaitu :

Harga jual beli rumah (sisanya) yakni senilai Rp 166.656.000,- dibayar dengan cara meng-angsur sebanyak 72 kali sesuai syarat dan ketentuannya yaitu :

- a. Pembayaran angsuran ke-1 (satu) dilakukan pada bulan Januari 2010.
 - b. Pembayaran angsuran ke-2 (dua) sampai dengan ke-72 dilakukan paling lambat tanggal 10 setiap bulannya.
4. Bahwa berdasar Bukti P-11 dan P-12 dihubungkan dengan Lampiran Bukti P-17, meskipun Pembanding telah memberi kelonggaran kepada Terbanding I untuk melunasi pembayaran pembelian rumah dengan cara angsuran in house, *tetapi Terbanding I tetap gagal me-menuhi ketentuan dalam Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/-CD/E24/II/10. Terbukti dari pembayaran angsuran in house ke-1 yang jatuh tempo pada tanggal 11 Januari 2010 baru dilunasi pada tanggal 31 Agustus 2010, kemudian angsuran in house ke-2 yang jatuh tempo pada tanggal 10 Februari 2010 baru dilunasi pada tanggal 27 Januari 2011, demikian seterusnya sampai pembayaran angsuran ke-38. Karena pembayaran angsuran in house tidak sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan nominalnya dipecah kecil kecil, sehingga tidak sesuai dengan yang telah disepakati. Ditambah lagi adanya fakta bahwa setelah angsuran ke-38 pembayaran terhenti dalam waktu yang lama.*
5. Bahwa Pembanding berkali kali menuntut komitmen dan kesanggupan Terbanding I untuk melunasi harga jual beli tersebut, dan berdasar Bukti P-

Halaman 20 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 dan P-14 Terbanding I lagi lagi menyatakan sanggup melunasi hutang-hutang tunggakannya kepada Pembanding, namun demikian janji janji oleh Terbanding I yang dituangkan dalam *Bukti P-12 dan P-14 tetap saja gagal dipenuhi oleh Terbanding I* ;

6. Bahwa uraian Penggugat pada angka 9 di atas telah sesuai dan mencocoki bukti-bukti pembayaran angsuran inhouse yang telah diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II yaitu Bukti T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-23, T-24, T-25, T-26, T-27, T-28, T-29, T-30, T-31, T-32, T-33, T-34, T-35, T-36, T-37, T-38, T-39, T-40, T-41, T-42, T-43, T-44, T-45, T-46, T-47, T-48, T-49, T-50, T-51, T-52, T-53, T-54, dan T-55 yaitu Terbanding I berhenti membayar angsuran in house setelah angsuran ke-38 sesuai Bukti T-55.
7. Bahwa Pembanding sudah berkali kali memberi kesempatan kepada Terbanding I guna memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan tunggakan angsuran dan dendanya, namun selalu gagal dipenuhi oleh Terbanding I. Oleh karena itu, berdasar Bukti P-16, P-17, P-18, P-19 dan P-20, kemudian Pembanding mengirimkan surat peringatan sebagai berikut :
 - a. Surat Peringatan I tanggal 02 Juni 2016 No. 006/BCD/VI/2016.
 - b. Surat Peringatan I tanggal 22 Agustus 2016 No. 001/BCD/VIII/2016.
 - c. Surat Peringatan II tanggal 22 September 2016 No. 001/BCD/IX/2016.
 - d. Surat Peringatan Terakhir tanggal 11 Maret 2019 No. 017/BB/E-24/BCD-CD/III/2019.

Bahwa Bukti P-20 yaitu Surat Peringatan Terakhir yang dikirimkan oleh Pembanding pada tanggal 11 Maret 2019, ternyata sama sekali tidak ditanggapi oleh Terbanding I sampai batas waktu yang ditentukan, sehingga Terbanding I dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

8. Bahwa oleh karena itu tidak terbantahkan Terbanding I dan Terbanding II telah bersalah melakukan perbuatan ingkar janji.

Halaman 21 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Drs. H. A. Mukhsin Asyrof, S.H., M.H, dalam tulisannya yang berjudul “Membedah Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi”, dimuat pada Majalah Varia Peradilan Tahun XXIV No. 286 bulan September 2009 mengatakan :

“Salah satu sumber terjadinya suatu perikatan adalah adanya persetujuan atau perjanjian. Prestasi yang diharapkan dalam suatu perjanjian dapat berupa :

- (1). Tindakan memberikan sesuatu,
- (2). Melakukan suatu perbuatan, atau
- (3). Untuk tidak berbuat.

Apabila perjanjian itu tidak terpenuhi maka terjadilah apa yang disebut dengan wan-prestasi. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau di-lakukan tidak menurut selayaknya atau sama sekali tidak melaksanakan perjanjian”.

Apabila debitur wanprestasi, maka ia dapat dituntut untuk :

- (1). Pemenuhan perjanjian, atau
- (2). Pemenuhan perjanjian ditambah dengan ganti rugi, atau
- (3). Ganti rugi saja, atau
- (4). Pembatalan perjanjian, atau
- (5). Pembatalan dengan ganti rugi.

10. Bahwa terhadap pilihan-pilihan tuntutan yang tertera di atas maka terhadap gugatan dalam perkara ini Pembanding menentukan satu pilihan hukum dengan cara meminta perjanjian dinyatakan batal disertai tuntutan ganti kerugian.

11. Bahwa tanah dan bangunan rumah yang sejak tanggal 16 Nopember 2007 berada dalam hunian, kekuasaan dan pemanfaatan oleh Terbanding II bersama dengan Terbanding I dasarnya adalah pinjam pakai, sehingga menurut hukum merupakan milik Pembanding bukan milik Terbanding I. Oleh karena itu dengan dinyatakan batal perjanjian pe-mesanan dan

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

perjanjian pinjam pakai maka rumah harus diserahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Pembanding.

12. Bahwa gugatan dalam perkara ini berdasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, sehingga beralasan untuk dikabulkan seluruhnya.

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Surabaya yang mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut ::

- I. Menyatakan menerima permohonan banding Pembanding.
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 334/PDT.G/2019/PN.SBY, tanggal 26 Nopember 2019;

Selanjutnya :

Mengadili Sendiri :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat I telah bersalah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ter-hadap Penggugat dalam perkara ini
3. Menyatakan menurut hukum :
 - a. Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II
 - b. Surat Persetujuan Pengalihan Hak & Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24-I/09 tanggal 20 Januari 2009 yang ditandatangani Tergugat I, Tergugat II dan dike-tahui oleh Penggugat
 - c. Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/CD/E24/II/10, tanggal 03 Pebruari 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I
 - d. Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011 yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I
 - e. Surat Pernyataan tanggal 09 Pebruari 2012 yang ditandatangani Tergugat I
4. Menyatakan pembayaran sebesar Rp 272.900.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) yang telah disetorkan Tergugat I

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

dan Tergugat II merupakan hak Penggugat yang tidak dapat dituntut kembali

5. Menghukum Tergugat I dan/atau siapapun pihak ketiga yang mendapatkan hak dari pada-nya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Peng-gugat dan manakala diperlukan dapat dikosongkan dengan bantuan aparat negara yang berwenang (Kepolisian).
6. Menghukum Tergugat I agar membayar uang paksa (dwangsom) Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan mengosongkan objek sengketa dalam keadaan baik yang kemudian menyerahkan kepada Penggugat
7. Menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kem-bali maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad)
8. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan mentaati Putusan ini
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa PARA TERBANDING / Para Tergugat dalam Kontra Memori Banding mendalilkan sebagai berikut :

Bahwa Para Terbanding / semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi menyatakan dapat menerima seluruh amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 334/Pdt.G/ 2019/PN.Sby, tanggal 26 Nopember 2019 sebagaimana terurai di atas. Selain itu, Para Terbanding / semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi juga menyatakan sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum, yang digunakan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagai dasar bagi pengambilan Putusan *a quo*;

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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)



I. TANGGAPAN TERHADAP DALIL-DALIL KEBERATAN MEMORI BANDING PEMBANDING/ SEMULA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI

- Sebelum Para Terbanding / semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi menanggapi dalil-dalil keberatan Memori Banding Pembanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Para Terbanding / semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi memohon terlebih dahulu agar dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan seluruhnya terulang kembali, segala hal yang terurai dibawah ini, a.l.:
- 1. Seluruh materi perkara perdata Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi); Reg. No. 334/Pdt.G/ 2019/PN.Sby yang dijatuhkan dan dibacakan pada hari Selasa, tanggal 26 Nopember 2019;
- 2. Materi Gugatan yang telah dijadikan sebagai dasar pemeriksaan serta dijatuhkannya Putusan *a quo*;
- 3. Materi Jawaban, Gugatan Rekonvensi, Replik, Duplik, dan tanya jawab, baik itu yang dila-kukan secara lisan maupun tertulis, serta semua alat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di persidangan *Judex Facti* Tingkat Pertama, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata *in litis*;
- 4. Segala catatan, keterangan dan informasi yang mana seluruhnya tercantum pada Berita Acara Persidangan atas perkara perdata *in litis* selama dalam pemeriksaan di muka sidang *Judex Facti* Tingkat Pertama; serta
- 5. Perihal lainnya yang terjadi, yang dipermasalahkan, atau yang diputuskan, baik di luar persidangan maupun di dalam persidangan, yang kesemuanya menjadi unsur pendukung bagi dijatuhkannya Putusan *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya Para Terbanding/semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi menanggapi dengan menyatakan keberatan terhadap seluruh muatan dalil Memori Banding yang disampaikan oleh Pembanding / semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ke Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 07 Januari 2020. Adapun keberatan tersebut diajukan dengan berdasarkan pada dalil-dalil/alasan-alasan yang terurai sebagaimana berikut:

- Bahwa pada bagian Eksepsi Dalam Konvensi Memori Bandingnya, Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Facti Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel), dikarenakan keliru mengartikan kata “d/h” (vide hlm. 8 hingga 12 Memori Banding Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

1. Bahwa patut bagi Para Terbanding / semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat ReKonvensi kemukakan disini bahwa singkatan kata yang menggunakan tanda garis miring (/) seperti pada kata “d/h” memang lazim dipakai sebagai ejaan singkatan pada zaman dahulu. Hal ini dikarenakan pengaruh dari gaya ejaan singkatan Belanda yang sangat berperan pada saat itu. Sebagai contoh disini adalah singkatan kata “t/m” (*tot en met*) yang translasinya adalah “sampai dengan”;
2. Bahwa singkatan kata yang menggunakan tanda garis miring (/) seperti pada kata “d/h” sudah tidak dipergunakan lagi di dalam Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia yang Disempurnakan (baca: Edisi kedua Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia yang Disempurnakan berdasarkan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor 0543a/U/1987, tanggal 9 September 1987, hlm. 16). Hal ini dikarenakan tanda garis miring dipakai sebagai pengganti kata *dan*, *atau*, atau *tiap* (baca: *Ibid.*). Sehingga apabila singkatan kata “d/h” dipakai di dalam suatu kalimat,

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka secara gramatikal, jelas menimbulkan kerancuan arti dari kalimat itu sendiri;

3. Bahwa dari uraian dalil ke-2 dan ke-3 di atas, adalah tepat apabila secara leksikal pemakaian singkatan kata “d/h” pada frasa “PT BERLIAN BUDISAKTI (d/h PT ANGGREK MAS ABADI)” diinterpretasikan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagai publikasi bahwa dahulu ada perseroan terbatas yang bernama PT ANGGREK MAS ABADI, sekarang telah berubah menjadi PT BERLIAN BUDISAKTI, agar artinya memenuhi syarat monosemantik. Hal ini sendiri merupakan bagian dari tugas Hakim untuk menetapkan kebenaran yang utuh atau bulat dan saling berkaitan dengan kasus yang terjadi di antara pihak yang berperkara, walaupun cukup bersifat relatif (baca: M. Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet. keenam belas, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 71);
4. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, Hakim perdata tidak dituntut untuk mencari dan menemukan kebenaran materiil (*materiele waarheid*) atau kebenaran hakiki (*ultimate truth*). Hakim perdata hanya cukup mencari dan menemukan kebenaran formil (*formiele waarheid*) saja (baca: *Ibid.*), yaitu cukup sebatas kebenaran yang ditetapkan sesuai dengan kemampuan dan daya upaya para pihak yang bersengketa untuk membuktikan kebenaran masing-masing. Sehingga dalam mempertimbangkan putusan, Hakim perdata tidak boleh melampaui batas-batas fakta dan kebenaran yang dibuktikan para pihak (baca: M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 70). Hal ini dikarenakan Hakim perdata terikat pada batasan dimana Hakim perdata tidak bisa memaksa pihak yang bersengketa untuk menerangkan sesuatu hal atau peristiwa yang diperkirakan dapat merugikan kedudukan dan kepentingannya (baca: *Ibid.*), sebagaimana

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

tidak ada-nya kewajiban hukum bagi Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menerangkan di dalam gugatannya mengenai fakta apakah PT ANGGREK MAS ABADI sudah bubar ataukah masih eksis menjalankan kegiatan usahanya;

5. Bahwa dari alat-alat bukti Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim (*vide* materi Gugatan, Jawaban, Gugatan Rekonvensi, Replik, dan Duplik) dan alat-alat bukti Tulisan (*schriftelijkbewijs*), Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama menetapkan kebenaran formil mengenai fakta bahwa yang menjabat sebagai Direktur Utama PT BERLIAN BUDISAKTI dan PT ANGGREK MAS ABADI adalah 1 (satu) orang yang sama, yaitu Sdr. Soegiono Hartono. Dikarenakan PT BERLIAN BUDISAKTI dan PT ANGGREK MAS ABADI berada dalam pasar bersangkutan yang sama, atau memiliki keterkaitan yang erat dalam bidang dan atau jenis usaha, maka berdasarkan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, Sdr. Soegiono Hartono terikat aturan larangan jabatan rangkap sebagai Direksi. Beranjak dari fakta inilah kemudian Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama menarik Persangkaan pertama mengenai *legitima persona standi in judicio* yang dimiliki PT BERLIAN BUDISAKTI sebagai Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan menyatakan (*vide* Pertimbangan Hukum hlm. 21 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 334/Pdt.G/2019/PN.Sby, tanggal 26 Nopember 2019):

Menimbang, bahwa secara yuridis penulisan identitas Penggugat sebagaimana surat gugatannya dalam perkara ini, jika dihubungkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, adalah dapat dimungkinkan apabila ada perbuatan hukum tentang penggabungan perusahaan ataupun perbuatan hukum tentang pengambilalihan perusahaan;

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

6. Bahwa hingga acara pembuktian pada *Judex Facti* Tingkat Pertama berakhir, tidak ada satupun alat bukti Tulisan berupa salinan Akta Notariil tentang Penggabungan (*merger*) ataupun Pengambilalihan Perusahaan (*acquisition*) yang dapat membuktikan Persangkaan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama *a quo*, walaupun ada **Bukti P-5** yang berupa Perjanjian tertanggal 6 April 2010 antara PT BERLIAN BUDISAKTI dengan PT ANGGREK MAS ABADI. Beranjak dari fakta inilah kemudian Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama menarik Persangkaan kedua mengenai *legitima persona standi in judicio* yang dimiliki PT BERLIAN BUDISAKTI sebagai Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan menyatakan (*vide* bagian Pertimbangan Hukum hlm. 23 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 334/Pdt.G/2019/PN.Sby, tanggal 26 Nopember 2019):

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan yang demikian maka penulisan identitas Penggugat dengan menyebut dirinya sebagai “PT BERLIAN BUDISAKTI (d/h PT ANGGREK MAS ABADI)” dengan sendirinya menimbulkan permasalahan hukum tentang kejelasan kedudukan subjek hukum yang mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat;

7. Bahwa dikarenakan belum juga menemukan fakta yang dapat membuktikan Persangkaan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama mengenai *legitima persona standi in judicio* yang dimiliki PT BERLIAN BUDISAKTI sebagai Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui perbuatan hukum penggabungan perusahaan ataupun pengambilalihan perusahaan, kemudian dengan berdasarkan pada kaidah hukum yang terkandung di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama menarik Persangkaan ketiga mengenai *legitima persona standi in judicio* yang

Halaman 29 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

dimiliki PT BERLIAN BUDISAKTI sebagai Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui penelusuran hubungan hukum antara PT BERLIAN BUDISAKTI selaku pihak yang mengajukan tuntutan dengan apa yang dituntutnya;

8. Bahwa dengan adanya **Bukti P-6** yang sesuai dan mencocoki **Bukti T-1**, berupa Surat Persetujuan Pemesanan Nomor 054/P9/BCD/E24/III/07 tanggal 8 Maret 2007, Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama menemukan fakta bahwa pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum terkait dengan pemesanan pembelian tanah kavling berikut bangunan rumah obyek perjanjian ternyata adalah PT ANGGREK MAS ABADI selaku pihak yang menyetujui pemesanan, Terbanding II/semula Tergugat II/Penggugat II Rekonvensi, dan Terbanding I/ semula Tergugat I/Penggugat I Rekonvensi selaku pihak yang menerima pengalihan hak dan kewajiban dari Terbanding II/semula Tergugat II/Penggugat II Rekonvensi terkait pemesanan pembelian obyek perjanjian *a quo*;
9. Bahwa dengan ditemukannya fakta sebagaimana terurai pada dalil ke-9 di atas, secara *mutatis mutandis*, ketiga Persangkaan mengenai *legitima persona standi in judicio* yang dimiliki PT BERLIAN BUDISAKTI sebagai Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah ditarik oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak terbukti sama sekali. *A contrario*, yang terbukti pada persidangan *Judex Facti* Tingkat Pertama justru adalah PT BERLIAN BUDISAKTI tidak memiliki *legitima persona standi in judicio* sebagai Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Kebenaran formil inilah yang kemudian ditetapkan sebagai dasar mempertimbangkan putusan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama untuk mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Terbanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi, dengan menyatakan (*vide Halaman 30 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian Pertimbangan Hukum hlm. 25 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 334/Pdt.G/2019/PN.Sby, tanggal 26 Nopember 2019):

Menimbang, bahwa oleh karena dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tidak ada yang dapat dijadikan dasar untuk membuktikan tentang telah terjadinya perbuatan hukum dari PT ANGGREK MAS ABADI yang menggabungkan diri dengan PT BERLIAN BUDISAKTI ataupun telah terjadinya perbuatan hukum dari PT BERLIAN BUDISAKTI yang mengambilalih saham-saham PT ANGGREK MAS ABADI, maka dalil-dalil Penggugat yang menyatakan PT ANGGREK MAS ABADI dalam melakukan perbuatan hukum dengan Para Tergugat terkait dengan pemesanan untuk pembelian tanah kavling berikut bangunan rumah tersebut adalah atas nama PT BERLIAN BUDISAKTI jelas tidak memiliki dasar hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya pula perbuatan hukum dari Soegiono Hartono dalam kedudukannya sebagai Direktur PT BERLIAN BUDISAKTI yang mengajukan gugatan dalam perkara ini terhadap Para Tergugat dengan menyebut identitasnya sebagai "PT BERLIAN BUDISAKTI (d/h PT ANGGREK MAS ABADI)" adalah tidak beralasan hukum karena tidak ada hubungan hukum antara PT BERLIAN BUDISAKTI dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berketetapan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat adalah beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan;

10. Bahwa dari uraian dalil ke-1 hingga ke-10 di atas, tampak jelas bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama telah berupaya untuk mencari dan menemukan kebenaran materiil. Akan tetapi, dikarenakan Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak me-nerangkan di dalam gugatannya mengenai fakta apakah PT ANGGREK MAS ABADI sudah bubar ataukah masih eksis serta menjalankan kegiatan usahanya, menyebabkan arti frasa "PT BERLIAN BUDISAKTI (d/h PT ANGGREK MAS ABADI)" menjadi tidak

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

jas. Hal ini pula yang menyebabkan kebenaran materiil mengenai *legitima persona standi in judicio* yang dimiliki PT BERLIAN BUDISAKTI sebagai Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui ketiga Persangkaan yang telah ditarik oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama menjadi tidak terbukti sama sekali;

11. Bahwa M. Yahya Harahap berpendapat: "..., *tidak ada larangan bagi pengadilan atau hakim perdata untuk mencari dan menemukan kebenaran hakiki (kebenaran sejati). Namun apabila kebenaran sejati (materiil) tidak ditemukan dalam proses persidangan, hukum membenarkan cukup menemukan dan mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil*" (baca: M. Yahya Harahap, Loc.Cit.). Apabila doktrin sarjana ini dan uraian dalil ke-1 hingga ke-11 di atas dihadapkan secara *vis-à-vis* dengan dalil-dalil keberatan ke-1 dan ke-3 Memori Banding Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada bagian Eksepsinyayang menilai Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama terlalu formalistis dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *in litis*, maka tampak jelas bahwa kedua dalil *a quo* tidak tepat, dikarenakan tidak memiliki dasar hukum. Sehingga adalah patut dan layak apabila kedua dalil *a quo* dikesampingkan;
12. Bahwa demikian pula dengan dalil-dalil keberatan ke-2, ke-4 hingga ke-12 Memori Banding Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada bagian Eksepsinyayang masih mempermasalahkan dimana letak ketidakjelasan *legitima persona standi in judicio* PT BERLIAN BUDISAKTI selaku Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Hal ini juga menampakkan secara jelas bahwa dalil-dalil *a quo* tidak memiliki dasar hukum. Sehingga adalah patut dan layak apabila dalil-dalil *a quo* dikesampingkan;

Halaman 32 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



13. Bahwa dengan demikian, sangat beralasan hukum bagi Para Terbanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi untuk memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Permohonan Banding *in litis* agar berkenan **MENGUATKAN** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 334/Pdt.G/ 2019/PN.Sby, tanggal 26 Nopember 2019;

III.2. Keberatan Terhadap Dalil-Dalil Keberatan Memori Banding Pembanding/Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Pada Bagian Pokok Perkara

1. Bahwa Para Terbanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi memohon agar dalil-dalil keberatan yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi, dianggap terulang kembali sebagai bagian yang tidak terpisahkan di dalam dalil-dalil keberatan terhadap dalil-dalil keberatan Memori Banding Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada bagian Pokok Perkara Kontra Memori Banding ini;
2. Bahwa dikarenakan dalil-dalil keberatan Memori Banding Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada bagian Eksepsi telah dikesampingkan, maka secara *mutatis mutandis* dalil-dalil keberatan Memori Banding Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada bagian Pokok Perkaranya juga patut dan layak untuk dikesampingkan;
3. Bahwa dikarenakan dalil-dalil Eksepsi Para Terbanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi telah dikabulkan, maka secara *mutatis mutandis* Gugatan Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan Tidak Dapat Di-terima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dikarenakan Gugatan Pembanding/ semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*), maka kepada Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *in litis*;
5. Bahwa dengan demikian, sangat beralasan hukum bagi Para Terbanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi untuk memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Permohonan Banding *in litis* agar berkenan **MENGUATKAN** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 334/Pdt.G/2019/PN.Sby, tanggal 26 Nopember 2019;
6. Bahwa pada akhirnya, sangat beralasan hukum pula bagi Para Terbanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi untuk memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Permohonan Banding *in litis* agar berkenan menghukum Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat / Tergugat Dalam Rekonvensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal harus diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan saksama para pihak dalam berkas berkas perkara *judex factie*, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 34 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Menimbang, bahwa Majelis hakim pengadilan tingkat pertama telah keliru dalam putusannya mengenai eksepsi yang *"Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk"*, karena yudex facti tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan fakta fakta persidangan;

Menimbang, bahwa adalah keliru jika Majelis Hakim Judec Fakti dalm pertimbangan hukumnya , khususnya dalam menafsirkan huruf **"d/h"**, dalam kalimat : "PT Berlian Budisakti". ("PT Anggrek Mas Abadi") dalam mempertimbangkan hukumnya tersebut menghubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang mengatur bahwasanya : pengambilalihan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan untuk mengambil alih saham perseroan yang mengakibatkan beralihnya pengendalian atas Perseroan tersebut, sedangkan faktanya ("PT Anggrek Mas Abadi") yang semula melakukan pemasaran dan melakukan transaksi jual beli dengan para Pembeli selanjutnya telah berubah nama menjadi "PT Berlian Budisakti". (vide bukti P-5) ;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari hal hal yang terurai di atas, maka penyebutan kata **"d/h"** dalam perkara ini bukan dalam arti luas sebagaimana maksud Majelis Hakim Tingkat Pertama yakni untuk memberitahukan kepada khalayak umum atau masyarakat luas, namun membatasi pemberitahuan kepada pihak pihak yang bersengketa dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II. ;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPdata, perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang undang bagi pembuatnya, dalam hal jual beli barang, aturan yang berlaku sebagai undang undang bagi penjual adalah memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahan kebendaan yang dijual sesuai dengan yang telah ditentukan, (Pasal 1474) dan pembeli , kewajiban utamanya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana persetujuan.(Pasal 1513);

Halaman 35 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa *judex Factie* tidak teliti dalam menilai surat – surat bukti dari kedua pihak yang diajukan dalam dalam persidangan mengenai terjadinya hubungan hukum jual beli antara Terbanding I selaku Pembeli dengan Pembanding selaku Penjual dan Terbanding I selaku Pembeli dengan sengaja tidak membayar lunas harganya walaupun rumah yang dibelinya tersebut diambil manfaatnya sejak tahun 2007 (vide Bukti P-7 , P-6 dan P-5) ;

Menimbang, bahwa pada dasarnya eksepsi Para Tergugat /Terbanding dalam perkara ini adalah mengenai subyek hukum , yakni Pembanding dianggap tidak memiliki legal standing untuk menggugat Para Terbanding , dan berdasarkan pertimbangan –pertimbangan tersebut diatas jelas terbukti bahwa pertimbangan hukum Judek Faksi tidak memiliki landasan hukum yang kuat, oleh karena itu harus dibatalkan ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam sengketa ini adalah mengenai jual beli tanah kavling berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Bukit Citra Darmo, Blok E-24, Kecamatan Benowo, Kelurahan Klakah Rejo, Surabaya, menurut spesifikasinya sebagai adalah berikut :

- a. Luas tanah : 128 M² (seratus dua puluh delapan meter persegi).
- b. Luas bangunan : 45 M² (empat puluh lima meter persegi).
- c. Harga jual in house : Rp 243.665.000,-

antara Pembanding (sebagai penjual) dengan Para Terbanding sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 128 M² yang diatasnya berdiri bangunan luas 45 M² yang terletak di Kawasan Perumahan Bukit Citra Darmo adalah bagian dari areal tanah luas \pm 39.753 M² terletak di wilayah Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Klakah Rejo, tanahnya merupakan milik **PT Berlian Budisakti**, sedangkan

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

yang bertindak selaku pihak yang membangun perumahannya adalah PT Anggrek Mas Abadi.;

Menimbang, bahwa antara Pembanding selaku Developer atau Penjual dan Terbanding II selaku Pembeli saling sepakat mengadakan jual beli tanah kavling berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Bukit Citra Darmo, Blok E-24, Surabaya, menurut spesifikasinya sebagai berikut :

- a. Luas tanah : 128 M² (seratus dua puluh delapan meter persegi).
- b. Luas bangunan : 45 M² (empat puluh limameter persegi).
- c. Harga jual in house : Rp 243.665.000,-(vide bukti P-6 / bukti T-1) ;

Menimbang, bahwa cara pembayaran yang telah saling disepakati yakni : Terbanding II wajib melunasi uang muka KPR sebesar Rp 77.000.000,- dalam tempo 12 bulan sejak ditandatanganinya Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/-E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007, dengan angsuran bulan ke-1 dan ke-2 masing masing sebesar Rp 15.000.000,- sedang sisa angsuran mulai bulan ke-3 sampai ke-12 masing masing sebesar Rp 4.700.000,-.sedangkan sisanya yang sebesar Rp 166.656.000,- akan diselesaikan dan dilunasi se-kaligus melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) oleh Bank yang ditunjuk dan wajib dibayar pada bulan Maret 2008.

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24/I/09 tanggal 20 Januari 2009 dari Pembanding / Penggugat, Terbanding II /Tergugat II mengalihkan hak dan kewajiban pembelian objek sengketa kepada Terbanding I / Tergugat I, dengan kesanggupan Terbanding I / Tergugat I tetap terikat dengan seluruh ketentuan dan syarat yang telah dituangkan dalam Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07; (P-10).

Menimbang, bahwa setelah hak dan kewajiban beralih kepada Tergugat I, khusus mengenai cara pembayaran dilakukan perubahan yang

Halaman 37 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



semula sanggup dilakukan seketika dan sekaligus melalui KPR Bank, berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/-BCD/CD/E24/II/10 tanggal 03 Februari 2010 dirubah menjadi cara angsuran kepada pihak Bukit Citra Darmo (dalam hal ini Penggugat, disebut dengan angsuran in house) yaitu:

Harga jual beli rumah (sisanya) yakni senilai Rp166.656.000,- dibayar dengan cara mengangsur sebanyak 72 kali sesuai syarat dan ketentuannya yaitu :

- c. Pembayaran angsuran ke-1 (satu) dilakukan pada bulan Januari 2010;
- d. Pembayaran angsuran ke-2 (dua) sampai dengan ke-72 dilakukan paling lambat tanggal 10 setiap bulannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti – bukti Pembanding / Penggugat (P-19, 20 dan 21) Terbanding I /Tergugat I telah gagal memenuhi ketentuan dalam Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/CD/E2 dan Pembanding (PT Berlian Budisakti) telah mengirimkan Surat Peringatan Terakhir yang suratnya di-tulis menggunakan kop PT Berlian Budisakti, sehingga Terbanding I /Tergugat I selaku pembeli sudah mengetahui tentang perubahan PT Anggrek Mas Abadi menjadi dengan PT Berlian Budisakti.;

Menimbang, bahwa dari bukti- bukti yang diajukan di persidangan terbukti bahwa Terbanding I/Tergugat I telah bersalah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding- I dan Terbanding -II telah Wanprestasi maka sesuai dengan ketentuan Undang-undang (pasal 1243 BW) maka sesuai dengan kehendak Pembanding / Penggugat yang memohon agar:

1. Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007, yang ditandatangani oleh Pembanding/Penggugat dan Terbanding II/Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Persetujuan Pengalihan Hak & Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24/I/09 tanggal 20 Januari 2009 yang ditandatangani Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan diketahui oleh Pembanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dibatalkan perikatan Jual belinya obyek antara Pembanding dengan Terbanding I dan Terbanding II, maka surat – surat tersebut dibawah ini harus dinyatakan “ Batal dan tidak berkekuatan hukum lagi “ , yakni :

1. Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/CD/E24/I/10, tanggal 03 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I;
2. Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011 yang ditanda tangani Pembanding/Penggugat dan Terbanding –I/Tergugat I;
3. Surat Pernyataan tanggal 09 Februari 2012 yang ditandatangani Terbanding I/Tergugat I;

Menimbang, bahwa akibat dari kelalaian Para Terbanding kepada Pembanding / Penggugat maka dihukum juga Para Terbandingn untuk membayar ganti kerugian Pembanding dan sebagai pembayaran ganti kerugian ,ditetapkan bahwa uang yang telah disetorkan Terbanding /Tergugat I dan Terbanding /Tergugat II kepada Pembanding /Penggugat sebesar Rp. Rp272.900.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) merupakan hak Penggugat / Dihitung sebagai Ganti kerugian yang tidak dapat dituntut kembali;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli telah dibatalkan dengan segala akibat hukumnya maka dihukum juga Para Terbanding dan/atau siapapun pihak ketiga yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan jika diperlukan dapat dikosongkan dengan paksa dengan bantuan aparat negara yang berwenang (Kepolisian);

Halaman 39 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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 mengenai petitum yang memohon agar Para Terbanding/Para Tergugat dihukum juga untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp5.000.000,00 untuk setiap hari keterlambatan mengosongkan objek sengketa dalam keadaan baik yang kemudian menyerahkan kepada Penggugat, adalah tidak bertentangan dengan hukum dan bermaksud untuk agar Terbanding2 / Tergugat - tergugat mematuhi hukum dan Undang undang, maka dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum yang memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*) karena tidak cukup alasan hukum untuk dapat dikabulkan maka harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dikarenakan PARA TERBANDING telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka patut menurut hukum agar TERBANDING di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat/Terbanding juga Pembanding harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat / Para Terbanding sebagai pihak yang kalah, maka dihukum juga untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat / Pembanding harus dikabulkan sebagian ;;

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan - keberatan Pembanding /Penggugat atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tercantum didalam memori banding harus dikabulkan ;

Mengingat, ketentuan pada Bab III Bagian I Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, HIR, Undang-

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/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

Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal **26 Nopember 2019 Nomor 334/Pdt.G/2019/PN Sby** yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

Tentang Eksepsi :

- . Menolak Eksepsi Para Tergugat/ Para Terbanding untuk seluruhnya ;

Tentang Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan :
 - a. Surat Persetujuan Pemesanan No. 054/P9/BCD/E24/III/07 tanggal 08 Maret 2007, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II;
 - b. Surat Persetujuan Pengalihan Hak & Kewajiban Rumah No. 100/SPPHK/BCD/E24/-I/09 tanggal 20 Januari 2009 yang ditandatangani Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan diketahui oleh Pembanding/Penggugat;
 - c. Surat Persetujuan Perubahan Pembayaran No. 066/SPPR/BCD/CD/E24/I/10, tanggal 03 Pebruari 2010 yang ditandatangani oleh Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat I ;

Halaman 41 dari 44 Putusan Nomor 77/PDT/2020/PT SBY



- d. Surat Kesepakatan Bersama tanggal 08 Juli 2011 yang ditandatangani Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I
- e. Surat Pernyataan Pernyataan tanggal 09 Pebruari 2012 yang ditandatangani Terbanding I/Tergugat I Seluruh batal dan tidak lagi mempunyai mempunyai kekuatan berlaku mengikat.
4. Menyatakan pembayaran sebesar Rp 272.900.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) yang telah disetorkan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II merupakan hak Pembanding/Penggugat yang tidak dapat dituntut kembali ;
5. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan/atau siapapun pihak ketiga yang mendapatkan hak dari pada-nya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Pembanding/Penggugat dan manakala diperlukan dapat dikosongkan dengan bantuan aparat negara yang berwenang (Kepolisian);
6. Menghukum Terbanding I/Tergugat I agar membayar uang paksa (dwangsom) Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan mengosongkan objek sengketa dalam keadaan baik yang kemudian menyerahkan kepada Pembanding/Penggugat;
7. Menghukum Terbanding II/Tergugat II untuk tunduk dan mentaati Putusan ini ;
8. Menghukum Terbanding I/Tergugat I untuk membayar biaya *biaya perkara dalam dua tingkat, yang dalam tingkat banding ini sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);*
9. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;
- Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi



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

Surabaya pada hari Rabu tanggal 11 Maret 2020 oleh kami **Arifin Edy Suryanto, SH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, H. Edy Tjahjono, SH, MHum, dan Sutrisni, SH, Hakim Tinggi, masing - masing Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, dibantu Erwin Yulianto, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota, Ketua Majelis,

t.t.d.

t.t.d.

H. Edy Tjahjono, SH, M.Hum,

Arifin Edy Suryanto, SH.

t.t.d.

Sutrisni, SH

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Erwin Yulyanto, S.H.



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

Perincian biaya banding:

1. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)