



**PUTUSAN**

**Nomor 685/PDT/2021/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 :

**DJOHAN SULAIMAN**, pekerjaan Swasta, alamat di Mutiara Regency C-39 RT 37 RW 16 Kel. Banjar Kec. Bendo Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo;  
Dalam hal ini diwakili oleh Nur Kholis, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Nur Kholis, S.H & Rekan, yang berkantor di Jalan Raya Bambe No. 188 RT.15-RW.05 Desa Bambe Kec. Driyorejo, Kab. Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2021, semula sebagai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, selanjutnya disebut sebagai Pembanding;

**Lawan**

**PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA**, berkedudukan di Jalan Mayjend Sungkono 127 Kel. Sawunggaling Kec. Wonokromo Kota Surabaya, Jawa Timur, yang diwakili oleh Nanang Lesmana, Direktur, dalam hal ini Tergugat memberikan kuasa yaitu : Fery Mahendra, S.H., M.H., C.L.A.; M. Hirsandy Surgana, S.H., M.H.; Agung Tri Utama, S.H.; Dony Prananda, S.H.; Adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm Fery Mahendra & Sandy Surgana, berkantor di Menara Taspen Jalan Jend. Sudirman Kav. 2 Lantai 12 Suite

**Halaman 1 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1205 A – 1205 B Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2020, semula sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selanjutnya disebut sebagai Terbanding;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 11 Oktober 2021 Nomor 685/PDT/2021/PT SBY, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tertanggal 01 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10 November 2020 dibawah register Nomor 1089/Pdt.G/2020/PN.Sby., dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pihak Pembeli apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartment Tower A type 2BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 m2 yang berlokasi di Jalan Raya Kramat Kel. Jajar Tunggal Kec. Wiyung Surabaya sedangkan Tergugat adalah Pihak Penjual sebagaimana Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dengan harga Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) secara kredit (60 angsuran) dan telah dibayar lunas sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah) termasuk bunga dan denda keterlambatan pembayaran (*penalty*) pada tanggal 23 Desember 2019;
2. Bahwa isi dalam syarat-syarat dan ketentuan pesanan central bisnis & distrik apartemen (lampiran) Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 pasal 7, 8 dan 11 jelas merugikan Penggugat

**Halaman 2 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyalahi aturan perundang-undangan yang berlaku yang berisi sebagai berikut ;

- Pasal 7 : " uang muka dan uang angsuran harga jual beli apartemen harus dilunasi pada tanggal yang disepakati, apabila pemesan terlambat atau tidak melakukan pembayaran uang muka dan angsuran maka pemesan bersedia dan wajib membayar denda keterlambatan sebesar 0.25% (nol koma dua puluh lima persen) per hari sejak hari pertama tanggal jatuh tempo pembayaran yang dihitung dari jumlah tunggakan yang harus dibayar, apabila pemesan lalai melakukan pembayaran uang muka beserta dendanya hingga 2 (dua) kali berturut-turut menyebabkan surat pesanan ini menjadi batal dengan sendirinya (dengan mengesampingkan pasal 1266) dan pasal 1267 kitab undang-undang hukum perdata dan uang yang telah disetor seluruhnya menjadi milik PT. Surya Bumi Megah Sejahtera, bila terjadi pembatalan pada saat hanya baru membayar UTJ, maka UTJ tersebut seluruhnya menjadi milik PT. Surya Bumi Megah Sejahtera ;

- Pasal 8 : " Apabila terdapat keterlambatan pembayaran angsuran yang tidak sesuai dengan daftar jadwal pembayaran angsuran, maka pembayaran. Pembayaran yang dilakukan akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut :

1. Denda keterlambatan.
2. Biaya-biaya dan administrasi (jika ada).
3. Nominal angsuran;

- Pasal 11 : " Bila pemesan dengan alasan apapun membatalkan surat pemesanan ini maka pemesan setuju dan sepakat bahwa seluruh uang yang telah dibayarkan menjadi milik PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA dengan ketentuan jika jumlah uang yang disetor belum mencapai 50% (lima puluh prosen) dari harga pengikatan maka seluruh uang yang disetor tersebut tidak dapat diminta kembali, jika lebih dari

**Halaman 3 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50% (lima puluh prosen) dari harga pengikatan maka dikenakan denda pembatalan berupa biaya administrasi 50% (lima puluh prosen) dari uang masuk setelah dipotong UTJ dan biaya lain termasuk denda dan kewajiban biaya lainnya (jika ada);

3. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena diharuskan membayar bunga dan denda keterlambatan dimana bunga-berbunga dan denda tersebut dibuat secara melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu ;

-hukum adat jual beli tanah " Terang dan Tunai " yang masih berlaku sampai sekarang, terang artinya jelas obyek jual beli dan harga jual apartemen tersebut sehingga tidak berubah ubah nominalnya namun faktanya adalah harga jual yang semula Rp. 360.000.000,- melonjak jauh menjadi sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah) sehingga jelas melanggar hukum tersebut diatas dan merugikan Penggugat

-bunga keterlambatan tidak boleh melebihi 6 (enam) persen per tahun sebagaimana yang dimuat dalam lembaran negara no 22 tahun 1948 jo pasal 1250 BW : " Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undangundang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya,. kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum".

-pasal 1337 BW : "suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum"

**Halaman 4 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-pasal 1339 BW : "persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

4. Bahwa oleh karena itu perikatan jual beli tersebut diatas dalam hal ini Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 adalah cacat hukum dan atau batal demi hukum dan atau dapat dibatalkan karena melanggar pasal 1320 ayat ke 4 (empat) BW : " Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang.

5. Bahwa Penggugat telah memperingatkan kepada Tergugat bahwa Bunga dan denda yang ditetapkan Tergugat melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku namun Tergugat tetap memaksa Penggugat untuk membayar bunga dan denda tersebut dengan alasan jika tidak dibayar maka uang angsuran yang telah terbayar akan hangus dan Penggugat tidak dapat meminta kembali untuk seluruhnya, sehingga harga jual apartemen yang semula sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) membengkak menjadi sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah);

6. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi baik materiil maupun imateriil dari Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dengan perincian terurai dibawah ini :

Materiil :

**Halaman 5 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang pembayaran apartemen sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah)-;

Immateriil :

- Penggugat tidak bisa menikmati hak-haknya sebagai pengusaha dimana uang yang seharusnya untuk modal usaha harus diabayakan Penggugat kepada Tergugat sehingga jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

7. Bahwa, gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi pasal 180 HIR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

### P R I M A I R :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan perikatan jual-beli antara Penggugat dan Tergugat yaitu berupa Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 beserta syarat-syarat dan ketentuan pesanan central bisnis & distrik apartemen (lampiran) adalah cacat hukum dan atau batal demi hukum dan atau dapat dibatalkan;
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil (uang pembayaran apartemen) dan immateriil kepada Penggugat ;

Materiil :

**Halaman 6 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah);

Immateriil :

- Uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- 6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan bunga setiap hari 1 (satu) % keterlambatan memenuhi isi putusan ini
- 7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi;
- 8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini;

## SUBSIDAIR:

Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 10 Agustus 2021 Nomor 1089/Pdt.G/2020/PN Sby, dihadiri oleh kedua belah pihak, yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.655.000,- (enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);

## DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah nihil;

**Halaman 7 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**



Telah membaca:

1. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Agustus 2021 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10 Agustus 2021 Nomor 1089/Pdt.G/2020/PN Sby;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 30 Agustus 2021 kepada Tergugat telah diberitahukan adanya banding;
3. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 30 Agustus 2021 kepada Terbanding/Tergugat serta melalui Pengadilan Negeri Gresik tanggal 6 September 2021 kepada Pembanding/Penggugat, masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa ternyata Pembanding/Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Pembanding/Penggugat mengajukan permohonan banding tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan yaitu alat bukti surat P-64, P-65, P.66, P-67, P-68 dan P-69 berupa print out dari percakapan/komunikasi whatsapp Antara Penggugat Konvensi

**Halaman 8 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pengelola apartemen yang dikuatkan oleh keterangan saksi Penggugat Konvensi bernama Dian Untari dan Suzan Limanto yang pada pokoknya bahwa perkara Antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah mengenai tagihan service charge listrik dan air lebih kurang sekitar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam bukti percakapan tersebut Penggugat Konvensi hanya ditagih terkait kewajiban Penggugat untuk membayar service charger/iuran pengelola apartemen, air dan listrik kepada Badan Pengelola yang menurut keterangan saksi Tergugat Konvensi yaitu saksi Nirvani Mayrizky Joedoprawiro tagihan service charger, listrik dan air yang melakukan pengelolaan bukan perusahaan Tergugat, tetapi dilaksanakan oleh PT Prima Kelola Utama yaitu sebuah perusahaan yang didirikan oleh para penghuni apartemen CBD dan tentang kewajiban membayar tagihan tersebut telah diatur dalam lampiran surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 6 Oktober 2014 pada ketentuan point 19 (vide bukti TK/PR-1b) dan telah disepakati bersama Antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi, sehingga Penggugat Konvensi seharusnya mentaati ketentuan tersebut dengan membayar tagihan service charger, listrik dan air, bukan malah menuntut pengembalian uang pembayaran apartemen, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan berkesimpulan bahwa perikatan jual beli apartemen dalam hal ini surat pesanan Nomor. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dan Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau sah menurut hukum, sehingga Tergugat Konvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan di atas, penggugat konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga sudah sepatutnya gugatan penggugat konvensi ditolak seluruhnya;

**Halaman 9 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10 Agustus 2021 Nomor. 1089/Pdt.G/2020/PN.Sby, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10 Agustus 2021 Nomor. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat konvensi sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal 125 HIR/149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat Konvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10 Agustus 2021 Nomor. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Rabu tanggal 3 November 2021 oleh kami Sutrisni, SH, Hakim Tinggi, sebagai Hakim Ketua Majelis, Mulyanto, SH. dan  
**Halaman 10 Putusan Nomor 685/PDT/2021/PT SBY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prim Fahrur Razi, SH, MH, masing - masing Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 November 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, dibantu Eny Lestari Rahayu, SH. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Mulyanto, SH

Sutrisni, SH.

ttd

Prim Fahrur Razi, SH, MH.

Panitera Pengganti,

ttd

Eny Lestari Rahayu, SH.

### Perincian biaya banding:

1. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
2. Materai	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,-
<b>Jumlah</b>	<b>Rp.150.000,-</b>
(seratus lima puluh ribu rupiah)	