



PUTUSAN

Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

FIFI DIANA CINCIN, Tempat/tanggal lahir : Surabaya, 29 Oktober 1974, Perempuan, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Swasta, Alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21 Kel. Tanjung Sari Kec. Sukomanunggal Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : Anandyo Susetyo, S.H., M.H., Robert Mantinia, S.E., M.H., M.Hum., Bhirawa Yudha Wicaksono, S.H., Slamet Priyanto, S.H., Para Advokad dan Biro Hukum "**JUSTICE LAW**" di Jalan Taman Bendul Merisi Selatan 37 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juni 2021, terlampir dalam berkas perkara, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Melawan :

TAN JAW NAN, Tempat/tanggal lahir : Surabaya, 02 April 1971, Laki-Laki, Agama Budha, Warga Negara Indonesia, Swasta, Alamat Wonorejo 4/30 RT 09 RW 06 Kel. Wonorejo Kec. Tegalsari Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Alamat Jl. Taman Puspa Raya No. 10, Kel. Sambikerep, Kec. Sambikerep, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Alamat Jl. Krembangan Barat No. 57, Kec. Krembangan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah mempelajari berkas perkara ini;

Setelah mempelajari surat bukti yang diajukan Penggugat di persidangan;

Hal. 1 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 21 Mei 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 3 Juni 2021, dengan Register Nomor 572/Pdt.G/2021/ PN Sby pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi dasar Penggugat dalam mengajukan Gugatan Kepemilikan hak adalah sebagai berikut :

1. Bahwa semula Penggugat pernah menyewa sebuah rumah di Jl. Wonorejo 4/30, RT. 09, RW. 06, milik Tergugat sejak tahun 2017 sampai dengan 2020. Setelah masa sewa kepada Tergugat berakhir, Penggugat ditawarkan oleh Tergugat untuk membeli apartemen dan rumah miliknya.
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tertanggal 4 Januari 2021, Penggugat akhirnya setuju dan sepakat membeli apartemen dan juga rumah tersebut.
3. Bahwa adapun obyek yang diperjanjikan dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tanggal 4 Januari 2021 antara Penggugat dan Tergugat adalah berupa :
 - a. Sebuah apartemen di Educity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112.
Dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari, dan diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Denah tertanggal 20/06/2019 Nomor : 01336/Kalisari/2019, seluas 16,78m2 (*Enam Belas meter koma Tujuh puluh Delapan Meter persegi*).
Dengan Batas batas sebagai berikut :
Batas Utara berbatas dengan apartemen no 1618
Batas Timur berbatas dengan halaman parkir Timur Educity
Batas Selatan berbatas dengan apartemen no 1620
Batas Barat berbatas dengan jalan lorong apartemen lantai 16
 - b. Sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVII/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana dibuktikan dengan

Hal. 2 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tertanggal 21-05-2001, Nomor : 412/Tanjungsari-2001, seluas 90m² (*Sembilan Puluh Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan Rumah darmo permai utara XVI no 23

Batas Timur berbatas dengan jalan utama darmo permai utara XVI

Batas Selatan berbatas dengan Rumah darmo permai utara XVI no 19

Batas Barat berbatas dengan Rumah warga darmo permai utara XV

Untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa.

3. Bahwa sedangkan mengenai berapa harga jual belinya dan bagaimana prosedur pembayarannya menurut yang telah diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat sesuai Pasal 2 ayat 1 Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tertanggal 4 Januari 2021 yaitu :

a. Sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah),- untuk sebuah apartemen di Educity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112.

b. Sebesar Rp 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah),- untuk sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya,

Pasal 2 ayat 2 sebagai berikut : Dalam hal PIHAK KEDUA membayar harga tersebut di atas secara 2 (Dua) angsuran, sampai dengan selambat-lambatnya 1 (Satu) Bulan sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli ini atau tanggal 06 (Enam) Bulan 02 (Februari) Tahun 2021 (Dua Ribu Dua puluh Satu)

3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat 1 disepakati tentang Cara Pembayarannya adalah sebagai berikut : PIHAK KEDUA (incasu Penggugat) menyetujui Bersama untuk melakukan pembayaran atas harga Apartemen dan Rumah tersebut pada Pasal 2 di atas dengan cara sebagai berikut:

a. Pembayaran I (Tanda jadi) Sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dibayarkan setelah penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli ini.

Hal. 3 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pembayaran II (Pelunasan) Sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) paling lambat 06 (Enam) Bulan 02 (Februari) Tahun 2021 (Dua Ribu Dua puluh Satu) yang dibayarkan langsung kepada PIHAK PERTAMA (incasu Tergugat).

4. Bahwa kemudian Penggugat telah menyerahkan dan/atau membayar kepada Tergugat berupa Tanda Jadi tertanggal 04 Januari 2021 senilai Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 04 Januari 2021 ditanda-tangani oleh Tergugat dan Penggugat telah pula memenuhi kesepakatan Pasal 3 ayat 1 menyerahkan uang muka sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), dengan cara Tunai. Disertai penyerahan Dokumen asli Surat kepemilikan Apartemen di Educity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112 berikut Kuasa Menjualnya dengan disaksikan saksi.

5. Bahwa kemudian Penggugat telah membayar kepada Tergugat berupa Pelunasan tertanggal 06 Februari 2021 senilai Rp. 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 06 Februari 2021 ditanda-tangani oleh Tergugat dan Penggugat telah pula memenuhi kesepakatan Pasal 3 ayat 1 melakukan pelunasan, dengan cara Tunai. Disertai penyerahan Dokumen asli Surat kepemilikan Rumah alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, berikut Kuasa Menjualnya dengan disaksikan saksi.

6. Bahwa Penggugat telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana kesepakatan Pasal 3 tersebut kemudian Tergugat benar melaksanakan penyerahan atas masing Surat Kuasa Menjual dan 2 (Dua) Dokumen Surat asli kepemilikan, namun kewajiban Tergugat sebagaimana termuat dalam Pasal 7 yaitu tentang Penanda-Tanganan Akta Pejabat Pembuat Akte Tanah :

I. Ayat 1 :

Kedua belah pihak setuju bahwa setelah PIHAK KEDUA melunasi kewajibannya untuk membayar harga Apartemen dan Rumah pada Pasal 2 tersebut di atas, maka kedua belah pihak akan melangsungkan jual beli atas Apartemen dan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T).

II. Ayat 2 :

Hal. 4 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



PIHAK KEDUA telah setuju bahwa pembayaran biaya akta Jual Beli akan ditanggung bersama PIHAK PERTAMA dan biaya balik nama sertifikat Apartemen dan Sertifikat SHM dari Rumah yang dimaksud di atas menjadi tanggungan PIHAK KEDUA sepenuhnya.

Namun Faktanya tidak dilakukan, malah sampai telah dilakukan surat teguran oleh Penggugat namun tidak diindahkan oleh pihak Tergugat.

7. Bahwa Tergugat sudah melakukan penyerahan atas 2 (Dua) Dokumen Asli kepemilikan kepada Penggugat namun tidak pernah mau melaksanakan ketentuan perjanjian jual beli untuk melakukan penanda tanganan Akta Jual Beli di Notaris PPAT.

8. Bahwa Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi :

Pasal 1320 : “Untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu : sepakat yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal”.

Pasal 1338 : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “.

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang termuat pada Posita angka 1 sampai dengan 6 dengan cara Tergugat telah tidak melakukan kewajiban hukumnya serta telah melakukan wanprestasi sebagaimana termuat dalam Pasal 7 Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tertanggal 4 Januari 2021 terhadap Penggugat dalam perkara ini.

10. Bahwa Drs. H. A. Mukhsin Asyrof, S.H., MH, 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 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 wanprestasi. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau sama sekali tidak melaksanakan perjanjian”.

Hal. 5 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



“Apabila debitur wanprestasi maka, maka ia dapat dituntut untuk : (1). Pemenuhan perjanjian, atau (2). Pemenuhan perjanjian ditambah dengan ganti rugi, atau (3). Ganti rugi, atau (4). Pembatalan perjanjian timbal balik, atau (5). Pembatalan dengan ganti rugi.

11. Bahwa Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tertanggal 4 Januari 2021 menurut hukum merupakan perjanjian yang sah. Dari ketentuan mengenai tuntutan mana dalam hal terjadi perbuatan ingkar janji yang terurai pada angka 10 di atas, maka selaku pembeli yang beritikad baik Penggugat memilih alternative pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Jadi Penggugat tetap berkehendak untuk melakukan jual beli aset dengan Tergugat sampai selesai dan tuntas dengan obyek yang sama dan harga transaksi sepakat sebesar Rp. 1.050.000.000,- (Satu Milyar lima Puluh Juta Rupiah)

12. Bahwa Obyek Sengketa merupakan produk dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga sangat beralasan apabila perubahan data-data semula atas nama Tergugat dirubah menjadi atas nama Penggugat oleh karena Jual Beli Penggugat dan Tergugat telah sah secara hukum.

13. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji oleh Tergugat, Penggugat telah menderita rugi baik materiil maupun immaterial. Oleh karena itu cukup alasan manakala kerugian itu dibebankan kepada Tergugat supaya membayar ganti kerugian terhitung sejak tanggal 06 Februari 2021 saat Tergugat mengingkari Pasal 7 dengan ganti rugi berupa pembayaran uang secara seketika dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak amar putusan dalam perkara ini dibacakan dengan rincian :

a. Kerugian materiil berupa :

Kehilangan keuntungan dari investasi yang diharapkan sebesar 100 juta terhitung sejak bulan Februari 2021 , demikian jumlahnya akan semakin bertambah setiap bulannya sampai dengan Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tertanggal 4 Januari 2021 terlaksana dengan tuntas.

b. Kerugian immateriil berupa :

Stress dan kepikiran yang berkepanjangan sehingga pekerjaan Penggugat menjadi terganggu yang sebenarnya tidaklah dapat dinilai dengan uang, tetapi terhadap perkara ini Penggugat menetapkan nilai Satu milyar rupiah.

Hal. 6 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



14. Bahwa gugatan dalam perkara ini dilandasi dengan bukti-bukti sah dan autentik sebagaimana ditentukan oleh Pasal 180 HIR, maka dengan ini Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan untuk memanggil para pihak dan memeriksa perkara ini serta untuk selanjutnya menjatuhkan putusan berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukumnya sah dan berlaku mengikat bagi Penggugat dan Tergugat Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tertanggal 4 Januari 2021.
3. Menyatakan seluruh kuitansi pembayaran dan pelunasan Obyek Sengketa oleh Penggugat (tertanggal 04 januari 2021 dan 06 februari 2021) kepada Tergugat adalah sah dan berharga
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat dalam perkara ini.
5. Menyatakan Obyek Sengketa berupa :

a. Sebuah apartemen di Educuity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112.

Dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari, dan diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Denah tertanggal 20/06/2019 Nomor : 01336/Kalisari/2019, seluas 16,78m² (*Enam Belas meter koma Tujuh puluh Delapan Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan apartemen no 1618

Batas Timur berbatas dengan halaman parkir Timur Educuity

Batas Selatan berbatas dengan apartemen no 1620

Batas Barat berbatas dengan jalan lorong apartemen lantai 16

b. Sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tertanggal 21-05-2001, Nomor :

Hal. 7 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

412/Tanjungsari-2001, seluas 90m² (*Sembilan Puluh Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan Rumah darmo permai utara XVI no 23

Batas Timur berbatas dengan jalan utama darmo permai utara XVI

Batas Selatan berbatas dengan Rumah darmo permai utara XVI no 19

Batas Barat berbatas dengan Rumah warga darmo permai utara XV

Secara sah dan benar merupakan hak milik Penggugat.

6. Menghukum Tergugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak amar putusan dalam perkara ini dibacakan membayar kerugian materiil dan imateriial kepada Penggugat berupa :

a. Kehilangan keuntungan dari investasi yang diharapkan sebesar 100 Juta terhitung sejak bulan Februari 2021, demikian jumlahnya akan semakin bertambah setiap bulannya sampai dengan Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tertanggal 4 Januari 2021 terlaksana dengan tuntas.

b. Kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

7. Menghukum kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap seluruh amar putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini.

8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk segera melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum yang tetap.

9. Menghukum kepada siapa saja yang menguasai dan menempati 2 (Dua) obyek sengketa yaitu :

a. Sebuah apartemen di Educity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112.

Dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari, dan diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Denah tertanggal 20/06/2019 Nomor : 01336/Kalisari/2019, seluas 16,78m² (*Enam Belas meter koma Tujuh puluh Delapan Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan apartemen no 1618

Batas Timur berbatas dengan halaman parkir Timur Educity

Hal. 8 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN 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)



Batas Selatan berbatas dengan apartemen no 1620

Batas Barat berbatas dengan jalan lorong apartemen lantai 16

b. Sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tertanggal 21-05-2001, Nomor : 412/Tanjungsari/-2001, seluas 90m² (*Sembilan Puluh Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan Rumah darmo permai utara XVI no 23

Batas Timur berbatas dengan jalan utama darmo permai utara XVI

Batas Selatan berbatas dengan rumah darmo permai utara XVI no 19

Batas Barat berbatas dengan Rumah warga darmo permai utara XV

Untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan bilamana diperlukan dengan bantuan aparat kepolisian

10. Menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (*verzet*), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

11. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

Atau, manakala Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang benar dan adil (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan **Penggugat** telah datang menghadap Kuasa Hukumnya tersebut diatas, **Tergugat** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relas panggilan untuk sidang tanggal 16 Juni 2021, 23 Juni 2021, 30 Juni 2021, 21 Juli 2021, dan 18 Agustus 2021, **Turut Tergugat I** datang menghadap Kuasanya Hukumnya yang bernama : Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh., Ghufron Munif, S.H., Hariyanto, S.H., Arief Budi Setiawan, S.T., Agus Zaenuri, S.H., Denny Putra Jaya Setya Bellie, S.H., Nidya Indah Kusuma Putri, S.H., dan Aditya Wahyu Setyawan, S.H., Kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil (PPNPNS) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya Komplek Citra Raya, Taman Puspa Raya Blok D-10 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3555/SKK/35.78/VI/2021



dan Surat Perintah Tugas Nomor 3556/ST-35.78/VI/2021, masing-masing tertanggal 23 Juni 2021, terlampir dalam berkas perkara, sedangkan **Turut Tergugat II** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relas panggilan untuk sidang tanggal 16 Juni 2021, 23 Juni 2021, 30 Juni 2021, 21 Juli 2021, 18 Agustus 2021 dan 28 September 2021 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka upaya mediasi sesuai dengan ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan, dengan demikian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tertanggal 21 Mei 2021 yang isinya tetap dipertahakan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat-surat buktinya sebagai berikut :

1. Fotocopy Kutipan Kartu Tanda Penduduk NIK : 3578056910740001 atas nama FIFI DIANA CINCIN, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02128, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2112, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kutipan Kartu Tanda Penduduk NIK : 3578050204710003 atas nama TAN JAW NAN, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Perjanjian Jual Beli Apartemen dan Rumah, tanggal 04 Januari 2021, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Kuasa Menjual Apartemen, tanggal 04 Januari 2021, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Kwitansi Jual Beli Apartemen dan Rumah, tanggal 04 Januari 2021, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Kuasa Menjual Rumah, tanggal 06 Februari 2021, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Kwitansi Jual beli Apartemen dan Rumah, tanggal 06 Februari 2021, diberi tanda P-9;



Bahwa bukti-bukti tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-4 adalah fotocopy dari fotocopy dan semuanya telah dimeteraikan secukupnya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi TAN HWIE :

- Bahwa Penggugat saat ini tinggal di Jl. Darmo Permai Utara XVI/21;
- Bahwa Penggugat pernah menyewa sebuah Rumah di Jl. Wonorejo 4/30, RT. 09 RW.06, milik Tergugat sejak tahun 2017 sampai dengan 2020 setelah masa sewanya habis, Penggugat ditawarkan oleh Tergugat untuk membeli Apartemen dan Rumah miliknya;
- Bahwa saksi tahu ada pertemuan antara Penggugat dan tergugat terjadi 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 04 Januari 2021 di Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Surabaya dimana Penggugat sebagai pembeli terhadap 2 (dua) Assets milik Tergugat yaitu 1 (satu) Rumah dan 1 (satu) Apartemen;
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Apartemen dan Rumah tanggal 04 Januari 2021, Penggugat akhirnya setuju;
- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah Apartemen yang terletak di Lantai 16 Tower H/H16-19 terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kel. Kalisari Kec. Mulyorejo Surabaya dan Rumah yang terletak di Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kel. Sukomanunggal Kec. Tanjungsari Surabaya yang batas-batasnya adalah :
 - Utara : Rumah Darmo Permai Utara XVI No.23,
 - Selatan: Rumah Darmo Permai Utara XVI No.19,
 - Barat : Rumah warga Darmo Permai Utara XV,
 - Timur : Jalan Utama Darmo Permai Utara XVI,

Yang luasnya 90 M² ;

- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada bangunan rumahnya ;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan dan membayar kepada Tergugat berupa Tanda jadi tanggal 04 Januari 2021 senilai Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibuktikan dengan kuitansi tanggal 04 Januari 2021 dan membayarnya secara tunai;

Hal. 11 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



- Bahwa Penggugat telah membayar lunas pada tanggal 06 Februari 2021 senilai Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dibuktikan dengan kuitansi tanggal 06 Februari 2021;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat merasa Setress juga dirugikan dikarenakan menghubungi Tergugat tidak direspon dengan baik, karena untuk tujuan balik nama di Notaris tidak mendapatkan respon maka baru Penggugat melakukan gugatan;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

2. Saksi MARDIANA

- Bahwa Penggugat saat ini tinggal di Jl. Darmo Perma Utara XVI/21;
- Bahwa Penggugat pernah menyewa sebuah Rumah di Jl. Wonorejo 4/30, RT. 09 RW.06, milik Tergugat sejak tahun 2017 sampai dengan 2020 setelah masa sewanya habis, Penggugat ditawarkan oleh Tergugat untuk membeli Apartemen dan Rumah miliknya;
- Bahwa saksi tahu ada pertemuan antara Penggugat dan tergugat terjadi 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 04 Januari 2021 di Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Surabaya dimana Penggugat sebagai pembeli terhadap 2 (dua) Assets milik Tergugat yaitu 1 (satu) Rumah dan 1 (satu) Apartemen;
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Apartemen dan Rumah tanggal 04 Januari 2021, Penggugat akhirnya setuju;
- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah Apartemen yang terletak di Lantai 16 Tower H/H16-19 terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kel. Kalisari Kec. Mulyorejo Surabaya dan Rumah yang terletak di Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kel. Sukomanunggal Kec. Tanjungsari Surabaya yang batas-batasnya adalah :

- Utara : Rumah Darmo Permai Utara XVI No.23,
- Selatan: Rumah Darmo Permai Utara XVI No.19,
- Barat : Rumah warga Darmo Permai Utara XV,
- Timur : Jalan Utama Darmo Permai Utara XVI,

Yang luasnya 90 M² ;

- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada bangunan rumahnya ;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan dan membayar kepada Tergugat berupa Tanda jadi tanggal 04 Januari 2021 senilai Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibuktikan dengan kuitansi tanggal 04 Januari 2021 dan membayarnya secara tunai;

Hal. 12 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah membayar lunas pada tanggal 06 Februari 2021 senilai Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dibuktikan dengan kuitansi tanggal 06 Februari 2021;

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat merasa Setress juga dirugikan dikarenakan menghubungi Tergugat tidak direspon dengan baik, karena untuk tujuan balik nama di Notaris tidak mendapatkan respon maka baru Penggugat melakukan gugatan;

- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2112, diberi tanda TT.I-1;

Menimbang, bahwa dalam Perkara ini Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 28 September 2021;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka hal-hal yang telah diuraikan didalam Berita Acara Persidangan perkara ini adalah satu kesatuan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan hal-hal lain lagi dan selanjutnya memohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajiban atau wanprestasi dimana Penggugat sebagai pembeli atas sebuah apartemen di Educuity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari dan sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari yang proses penandatanganan balik nama di Notaris tidak terlaksana;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa sebelum pengadilan mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, maka

Hal. 13 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



pengadilan akan mempertimbangkan pengertian dari wanprestasi terlebih dahulu ;

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Menurut kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur ;

Wanprestasi berarti tidak melakukan apa yang menjadi unsur prestasi, yakni:

1. Berbuat sesuatu ;
2. Tidak berbuat sesuatu dan ;
3. Menyerahkan sesuatu ;

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak ;

Menimbang, bahwa jika debitur tidak melaksanakan prestasi-prestasi tersebut yang merupakan kewajibannya, maka perjanjian itu dapat dikatakan cacat atau katakanlah prestasi yang buruk. Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, yaitu para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Wanprestasi seorang debitur yang lalai terhadap janjinya dapat berupa :

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan janjinya ;
3. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tapi kedaluwarsa ;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan ;



Menimbang, bahwa dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi ;

Menimbang, bahwa ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

1. Perikatan tetap ada ;
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata);
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa ;
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata ;

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata) ;
2. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjaainya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdata)
3. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR) ;

Menimbang, bahwa dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka seperti telah dikatakan bahwa ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa dirinya ;

Hal. 15 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Menimbang, bahwa sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1236 dan 1243 dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Selanjutnya pasal 1237 mengatakan, bahwa sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur. Yang ketiga adalah bahwa kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan pasal 1266 kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi;

Menimbang bahwa, yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah wanprestasi sebagaimana tersebut diatas, maka menurut Pengadilan Negeri bahwa yang harus dibuktikan lebih dulu adalah adanya hubungan hukum perjanjian, perikatan antar para pihak sebagai dasar yang menerbitkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, untuk selanjutnya dibuktikan adanya kewajiban hukum yang telah dilalaikan dan tidak dilaksanakan oleh pihak debitur, para Tergugat, sehingga secara hukum patut untuk dikategorikan sebagai perbuatan cidera janji atau wanprestasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-5, P-6, dan P-8 membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat melakukan jual beli sebuah Apartemen di Educuity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19 dengan alamat Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kalisari, Mulyorejo, Surabaya sebagaimana Surat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 02128 seluas 16,78 m2 dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan sebuah Tanah yang diatasnya berdiri Rumah dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Surabaya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari dengan harga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), dengan demikian antara Penggugat dengan Tergugat terdapat adanya hubungan hukum perjanjian;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P-7 berupa Kwitansi Pembayaran tertanggal 04 Januari 2021, terbukti bahwa Penggugat adalah Pembeli terhadap sebuah Apartemen di Educuity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19 dengan alamat Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kalisari, Mulyorejo, Surabaya sebagaimana Surat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 02128 seluas 16,78 m2 dan sebuah Tanah yang diatasnya berdiri Rumah dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, Surabaya dengan memberikan tanda jadi sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) setelah ditandatanganinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 04 Januari 2021;

Hal. 16 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti P-9 berupa Kwitansi Pembayaran tertanggal 06 Februari 2021, terbukti bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian sebuah Apartemen di Educity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19 dengan alamat Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kalisari, Mulyorejo, Surabaya sebagaimana Surat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 02128 seluas 16,78 m2 dan sebuah Tanah yang di atasnya berdiri Rumah dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Surabaya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Tergugat melakukan transaksi perjanjian jual beli dengan Penggugat, obyek telah dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang karena Tergugat telah menyerahkan atas masing-masing surat kuasa menjual dan masing-masing dokumen asli surat kepemilikan kepada Penggugat, sedangkan Tergugat tidak juga melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris hingga gugatan ini diajukan, dimana Penggugat sebagai pembeli yang memiliki itikad baik tidak dapat melakukan proses balik nama atas Surat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 02128 seluas 16,78 m2 dan Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari kepada atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, karena proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat hanya dibawah tangan saja bukan di Notaris (Vide bukti P-5) ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-2 yaitu Surat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 02128 seluas 16,78 m2 dan Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, ternyata benar sertifikat terhadap obyek masih tertulis atas nama Tan Jaw Nan (Tergugat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pihak Penggugat yang menerangkan bahwa Penggugat membeli apartemen dan rumah tersebut dengan harga Rp.1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran tanda jadi Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 04 Januari 2021 dan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan sampai dengan sekarang jual beli tersebut tidak dilakukan di Notaris ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat telah terbukti adalah sebagai pemilik yang sah atas sebuah apartemen di Educity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari dan sebuah Tanah dan

Hal. 17 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN 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)



Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, dan Tergugat selaku penjual tidak membantu Penggugat untuk melakukan Penandatanganan Perjanjian Jual Beli di Notaris sebagaimana mestinya, sehingga Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, maka perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Tergugat tidak pernah datang dalam persidangan maka sangat beralasan jika Penggugat diberi ijin atau kuasa atas nama Tergugat selaku penjual dan sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan pokok dalil gugatannya, dengan demikian petitum nomor 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), dan 5 (lima) gugatan Penggugat dapat dikabulkan, karena bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dan melanggar hak subjektif Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah Penggugat melunasi pembayaran atas jual beli atas sebuah apartemen di Educuity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari dan sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, Tergugat telah menyerahkan masing-masing surat kuasa menjual dan masing-masing dokumen asli surat kepemilikan kepada Penggugat, sehingga dalam hal ini Penggugat telah menguasai kedua objek tersebut dan oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak mencantumkan secara rinci atas kerugian materiil maupun immateriil yang dialami oleh Penggugat, maka terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 6 (enam) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sah pemilik atas sebuah apartemen di Educuity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No.

Hal. 18 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02128 Desa Kalisari dan sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, maka terhadap petitum gugatan pada angka 7 (tujuh) yang menyatakan agar Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap amar putusan, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sah pemilik atas sebuah apartemen di Educuity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari dan sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, maka untuk memenuhi hak Penggugat, kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diperintahkan untuk segera melakukan peralihan atas objek tersebut kepada Penggugat, dengan demikian petitum gugatan pada angka 8 (delapan) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum pada angka 5 (lima) yang menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) objek sengketa dikabulkan, maka terhadap petitum gugatan pada angka 9 (sembilan) yang menyatakan agar menghukum kepada siapa saja yang menguasai dan menempati 2 (Dua) objek sengketa tersebut untuk menyerahkan kepada Penggugat turut pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 10 (sepuluh) mengenai putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Verset, Banding atau Kasasi. Untuk dapat dinyatakan dan dikabulkannya tuntutan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad) haruslah dipenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 192 RBg/180 HIR yang antara lain yaitu :

- Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik ;
- Gugatan didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek ;
- Gugatan didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada ketentuan di atas, maka tuntutan Penggugat untuk menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan

Hal. 19 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN 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)



terlebih dahulu tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan tersebut, dan oleh karena itu petitum angka 10 (sepuluh) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dengan demikian Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan maka berdasarkan Pasal 181 HIR, pihak Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 181 HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berlaku mengikat bagi Penggugat dan Tergugat Perjanjian Jual Beli Apartemen Dan Rumah tertanggal 4 Januari 2021;
3. Menyatakan seluruh kuitansi pembayaran dan pelunasan Obyek Sengketa oleh Penggugat (tertanggal 04 Januari 2021 dan 06 Februari 2021) kepada Tergugat adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat dalam perkara ini.
5. Menyatakan Obyek Sengketa berupa :

a. Sebuah apartemen di Educity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112.

Dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari, dan diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Denah tertanggal 20/06/2019 Nomor : 01336/Kalisari/2019, seluas 16,78m² (*Enam Belas meter koma Tujuh puluh Delapan Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan apartemen no 1618

Batas Timur berbatas dengan halaman parkir Timur Educity

Batas Selatan berbatas dengan apartemen no 1620

Batas Barat berbatas dengan jalan lorong apartemen lantai 16

b. Sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, diuraikan lebih lanjut dalam

Hal. 20 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur tertanggal 21-05-2001, Nomor : 412/Tanjungsari/-2001, seluas 90m² (*Sembilan Puluh Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan Rumah darmo permai utara XVI no 23

Batas Timur berbatas dengan jalan utama darmo permai utara XVI

Batas Selatan berbatas dengan Rumah darmo permai utara XVI no 19

Batas Barat berbatas dengan Rumah warga darmo permai utara XV

Secara sah dan benar merupakan hak milik Penggugat;

6. Menghukum kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap seluruh amar putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini;

7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk segera melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum yang tetap;

8. Menghukum kepada siapa saja yang menguasai dan menempati 2 (Dua) obyek sengketa yaitu :

a. Sebuah apartemen di Educity Surabaya Lantai 16 Tower H/H16-19, terletak di Jl. Raya Kalisari Selatan I, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya 60112.

Dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Susun No. 02128 Desa Kalisari, dan diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Denah tertanggal 20/06/2019 Nomor : 01336/Kalisari/2019, seluas 16,78m² (*Enam Belas meter koma Tujuh puluh Delapan Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan apartemen no 1618

Batas Timur berbatas dengan halaman parkir Timur Educity

Batas Selatan berbatas dengan apartemen no 1620

Batas Barat berbatas dengan jalan lorong apartemen lantai 16

b. Sebuah Tanah dan Rumah setempat dikenal dengan alamat Jl. Darmo Permai Utara XVI/21, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tanjungsari, Surabaya, sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Surat Nomor : 2112 Desa Tanjungsari, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tertanggal 21-05-2001, Nomor : 412/Tanjungsari/-2001, seluas 90m² (*Sembilan Puluh Meter persegi*).

Dengan Batas batas sebagai berikut :

Batas Utara berbatas dengan Rumah darmo permai utara XVI no 23

Hal. 21 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN 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

Batas Timur berbatas dengan jalan utama darmo permai utara XVI
Batas Selatan berbatas dengan rumah darmo permai utara XVI no 19
Batas Barat berbatas dengan Rumah warga darmo permai utara XV
Untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan bilamana diperlukan dengan bantuan aparat kepolisian;

9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperkirakan sejumlah Rp.2.025.000,- (dua juta dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari : **Selasa**, tanggal **19 Oktober 2021**, oleh kami : **Slamet Surtpto, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **FX. Hanung Dwi Wibowo, S.H., M.H.**, dan **Suparno, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **Selasa**, tanggal **26 Oktober 2021**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dibantu **Lukman Hakim, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, II ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

FX. Hanung Dwi Wibowo, S.H., M.H.

Slamet Surtpto, S.H., M.Hum.

Suparno, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lukman Hakim, S.H., M.H.

Hal. 22 Putusan Perkara Nomor 572/Pdt.G/2021/PN Sby

