



PUTUSAN

Nomor 200/PDT/2020/PT SBY

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

F. DANAR DONO, Tempat/tanggal lahir: Blitar/28-03-1965, umur 54 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, alamat Pamoyanan Sari No. 43, RT. 002, RW. 001, Kelurahan Ranggamekar, Kecamatan Kota Bogor Selatan;

Dalam hal ini diwakili oleh 1. Airlangga Dwi Nugraha, S.H., 2. Samsul Arifin, SH, MH 3. Nang Engki Anom Suseno, Para Advokat / Pengacarapada Kantor "And & Partners" yang berkantor di Ruko Klampis Megah Blok I No. 3 Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2020, semula sebagai Penggugat ;

Selanjutnya disebut Pemanding ;

Lawan:

1. ARIS BIRAWA, selaku Direksi PT. Mega Surya Indah Jaya berkedudukan di Jalan Gajah Putih No. 99, Desa Tambak Oso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, semula sebagai Tergugat I;

2. RUDYANTO, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Villa Golf I Nomor 32 Araya RT 003 RW 009 Kelurahan Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, semula sebagai Tergugat II ;

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



3. RUDY JULIANTO, selaku Direksi PT. SIP Graha Kemenangan (SIIP Voctory) yang berkedudukan di Ruko RMI Blok J No. 10 Surabaya, semula sebagai Tergugat III ;

Selanjutnya disebut para Terbading ;

Dan ;

LUSIANA ANJARSARI, S.H., M.H., selaku PLT Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1, Jakarta, memberikan kuasa kepada: 1. Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., 2. Ahmad fatoni, S.H., 3. Miftahul Ulum, S.H., 4. Francisca Hefiana Sari K. P, S.H., 5. Marianto Ambar Dwi P, S.H., 6. Muhammad Rizki Fajrillah, S.H., M.H., 7. Nicho Syaputra, S.H., 8. Dini Puspitasari, S.H., M.H., 9. Bifilia Adiati, S.H., 10. Ellysha Lolita N. S., S.H., kesemuanya pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq Kantor Cabang Surabaya yang beralamat di Jl. Pemuda No. 50, Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Agustus 2019, semula sebagai Turut Tergugat ;

Selanjutnya disebut Turut Terbanding;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 200/PDT/2020/PT SBY, tanggal 10 Juni 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 03 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 04 Juli 2019 dalam Register Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa terlebih dahulu Penggugat samapaikan, kewenangan Peradilan Negeri yang berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Jo. Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Nomor 49 Tahun 2009 adalah sebagai berikut:

"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama."

Dengan demikian Pengadilan Negeri berwenang menerima, memeriksa dan memutus gugatan *a quo*.

2. Bahwa TERGUGAT I berdomisili hukum di Kabupaten Sidoarjo maka sudah tepat PENGUGAT mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sidoarjo, berdasarkan Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR yang menjadi dasar hukum acara perdata di Pulau Jawa dan Madura menegaskan

(1) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya"

(2) Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijakann mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah Seorang debitur utama.

3. Bahwa Tergugat I adalah badan hukum berbentuk perseroan yang bergerak di bidang bisnis property dan salah satu bentuk usahanya adalah membangun dan menjual 1 (satu) unit ruko The Royal Crown Palace Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II terikat hubungan hukum antara penjual dan pembeli kesatu pada obyek 1 (satu) unit ruko The Royal Crown Palace Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Tergugat II membeli obyek *a quo* dari Tergugat I, oleh karenanya Tergugat II menerima surat tanda lunas dari Tergugat I dan Tergugat II sah sebagai pemilik obyek *a quo* (Bukti P-1);

5. Bahwa Tergugat III adalah sebuah badan hukum berbentuk perseroan yang bergerak di bidang jasa penjualan atau agency *property* sehingga Penggugat dapat mengetahui adanya penjualan 1 (satu) unit ruko The Royal Crown Palace Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo dan memutuskan untuk membeli dan membayarkan sejumlah uang muka atas penjualan obyek *a quo*;

6. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III terikat hubungan hukum antara pemilik sekaligus penjual obyek 1 (satu) unit ruko The Royal Crown Palace Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo dengan perusahaan jasa penjualan atau agency *property* untuk membantu memasarkan penjualan obyek *a quo*;

7. Bahwa pada sekitar bulan Oktober tahun 2017 Penggugat mengetahui penjualan obyek 1 (satu) unit ruko The Royal Crown Palace Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



Kabupaten Sidoarjo melalui iklan yang dibuat oleh Tergugat III dengan harga Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah);

8. Bahwa atas informasi yang disampaikan oleh Tergugat III, sehingga pada bulan November tahun 2017 Penggugat melakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat III (Bukti P-2). Tergugat III juga menjanjikan akan melakukan pengikatan akta jual beli antara Penggugat dengan pihak terkait;

9. Bahwa setelah melakukan pembayaran uang muka kepada Tergugat III, pembayaran pelunasan pembelian obyek 1 (satu) unit ruko The Royal Crown Palace Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo diteruskan kepada Tergugat II selaku pemilik obyek *a quo* yang mana Tergugat II peroleh dari pembelian dari Tergugat I (Vide posita nomor 4);

10. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2017 Penggugat melakukan pelunasan sisa pembayaran kepada Tergugat II sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) (Bukti P-3).

Sehingga total pembayaran yang telah Penggugat bayarkan untuk pembelian obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo adalah sejumlah Rp.2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah);

11. Bahwa walaupun obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjotelah beralih kepemilikannya dari Tergugat I kepada Tergugat II dan dari Tergugat II beralih kepada Penggugat, akan tetapi sertifikat sebagai bukti kepemilikan masih tercatat atas nama Tergugat I dan masih dalam jaminan hak tanggungan pada Turut Tergugat;



12. Bahwa sejak Penggugat melunasi pembayaran dan telah melaksanakan segala kewajiban Penggugat sebagai pembeli obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo, Penggugat belum juga melaksanakan akta jual beli dengan Tergugat II sehingga sampai gugatan ini diajukan Penggugat belum menguasai sertifikat sebagai bukti kepemilikan obyek *a quo*;

13. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan pengikatan akta jual beli dengan Penggugat, Penggugat telah melakukan peringatan, melalui surat peringatan sebanyak dua kali, masing-masing sebagai berikut :

a. Somasi I, surat bernomor 052 – ADN/ SK. SM/ VI/ 2019 tanggal 31 Mei 2019 (bukti P-3), dan bukti pengiriman melalui jasa kurir dengan nomor resi 17340033233 (Bukti P-4), dan 17340033246 (Bukti P-5) tanggal 31 Mei 2019;

b. Somasi II, surat bernomor 055 – ADN/ SK. SM/ VII/ 2019 tanggal 17 Juni 2019 (bukti P-6), dan bukti pengiriman melalui jasa kurir dengan nomor resi 17340083931 (bukti P-7), tanggal 17 Juni 2019;

14. Bahwa serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT jelas – jelas suatu perbuatan melawan hukum dimana untuk lebih jelasnya Pasal 1365 KUHPdata menegaskan :

“tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”

15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA Tergugat, Penggugat mengalami kerugian. Oleh karenanya wajar bilamana Para Tergugat membayar kerugian tersebut, sebagaimana juga diatur dalam KUHPdata, untuk lebih jelasnya Pasal 1366 KUHPdata menegaskan :

Halaman 6 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



"Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya."

Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana tersebut diatas, maka beralasan hukum Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar dapatnya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang menjalankan kewajibannya, sehingga Penggugat menderita kerugian secara materil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) karena tidak dapat mengajukan kredit penambahan modal usaha dengan jaminan hak tanggungan berupa obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo milik Penggugat.

Oleh karenanya beralasan hukum Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar dapatnya menyatakan Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

17. Bahwa selain kerugian materil, Penggugat juga mengalami kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) karena tidak dapatnya menguasai sertifikat sebagai bukti kepemilikan obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo sehingga mengganggu kenyamanan kehidupan Penggugat;

Oleh karenanya beralasan hukum Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar dapatnya menyatakan Penggugat mengalami kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



18. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran kerugian yang dialami oleh Penggugat, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta Tergugat I dan Tergugat II, berupa :

- a. Tanah dan Bangunan tempat Tergugat I berkantor yang beralamat di Jalan Gajah Putih No 99 Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo;
- b. Tanah dan Bangunan tempat tinggal dari Tergugat II yang beralamat di Jalan Villa Golf I Nomor 32 Araya RT 003 RW 009 Kelurahan Tirtomoyo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;

Serta harta Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui dikemudian hari.

19. Bahwa untuk menjamin terlaksananya isi putusan dan obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo tidak dialihkan kepada siapapun dan dalam bentuk apapun, oleh karenanya PENGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek *a quo*;

20. Bahwa Penggugat telah dinyatakan lunas oleh Tergugat II dengan pembayaran sejumlah Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah), Oleh karenanya beralasan hukum Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar dapatnya menyatakan obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo adalah milik Penggugat yang dibeli secara sah menurut hukum;

21. Bahwa karena sulitnya bisa melaksanakan pengikatan akta jual beli, oleh karenanya beralasan hukum Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim pemeriksa

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



perkara *a quo* agar dapatnya menyatakan putusan ini adalah sebagai dokumen akta jual beli yang sah antara Penggugat dengan Tergugat II;

22. Bahwa ternyata sertifikat kepemilikan obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo ada pada Turut Tergugat sebagai jaminan utang Tergugat I dan hingga saat ini utang tersebut belum juga lunas.

Oleh karenanya beralasan hukum Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar memerintahkan Tergugat I untuk melunasi sisa tanggungan utangnya kepada Turut Tergugat;

23. Bahwa akibat dibayarkannya sisa tanggungan utang secara lunas Tergugat I kepada Turut Tergugat, Oleh karenanya beralasan hukum Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo kepada Penggugat;

24. Bahwa Turut Tergugat selaku pihak yang ditarik dalam perkara ini, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo C.q. Majelis Hakim memeriksa perkara ini agar menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh pada isi putusan perkara ini;

25. Bahwa gugatan ini didasarkan atas fakta dan didukung oleh alat bukti yang kuat dan rasional, oleh sebab itu Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo C.q. Majelis Hakim memeriksa perkara ini, agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*);

26. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan oleh karenanya sudah sepatutnya dikabulkan oleh Ketua

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sidoarjo, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar dapatnya menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil - dalil dan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo C.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan, sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
4. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayarkan kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara langsung dan sekaligus setelah Putusan dalam perkara a quo diucapkan di depan persidangan;
6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayarkan kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara langsung dan sekaligus setelah Putusan dalam perkara a quo diucapkan di depan persidangan;
7. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta Tergugat I dan Tergugat II, berupa :
 - a. Tanah dan Bangunan tempat Tergugat I berkantor yang beralamat di Jalan Gajah Putih No 99 Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo;
 - b. Tanah dan Bangunan tempat tinggal dari Tergugat II yang beralamat di Jalan Villa Golf I Nomor 32 Araya RT 003 RW 009 Kelurahan Tirtomoyo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 200/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

- c. Tanah dan Bangunan 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo
8. Menyatakan obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo adalah milik Penggugat yang dibeli secara sah menurut hukum;
9. Menyatakan putusan ini adalah sebagai pengikatan akta jual beli yang sah antara Penggugat dengan Tergugat II;
10. Memerintahkan Tergugat I untuk membayar sisa tanggungan utang secara lunas kepada Turut Tergugat;
11. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan sertipikat obyek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo kepada Penggugat;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
13. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*);
14. Memerintahkan Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo, C.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo menjatuhkan putusan tanggal 15 Januari 2020 Nomor 172/Pdt.G/2019/PN Sda, dihadiri oleh kuasa hukum kedua belah pihak, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- a. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 5.610.000,- (lima juta enam ratus sepuluh ribu rupiah);

Telah membaca:

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera

Pengadilan Negeri Sidoarjo, menerangkan bahwa pada tanggal 28 Januari 2020 Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 15 Januari 2020 Nomor 172/Pdt.G/2019/PN Sda;

2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo, menerangkan bahwa pada tanggal 30 Januari 2020 kepada Tergugat I, melalui Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 18 Februari 2020 kepada Tergugat II, melalui Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Februari 2020 kepada Turut Tergugat dan tanggal 7 Februari 2020 kepada Tergugat III, masing-masing telah diberitahukan adanya pernyataan banding tersebut ;

3. Memori banding tertanggal 10 Februari 2020 yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 10 Februari 2020;

4. Risalah pemberitahuan penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo, menerangkan bahwa pada tanggal 12 Februari 2020 kepada Tergugat I, melalui Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 18 Februari 2020 kepada Tergugat II, melalui Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 14 Februari 2020 kepada Turut Tergugat dan tanggal 17

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 200/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

Februari 2020 kepada Tergugat III, masing-masing telah diserahkan memori banding tersebut ;

5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo, menerangkan bahwa pada tanggal 30 Januari 2020 kepada Tergugat I, melalui Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 18 Februari 2020 kepada Tergugat II, melalui Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Februari 2020 kepada Turut Tergugat, tanggal 6 Februari 2020 kepada Kuasa hukum Penggugat, tanggal 7 Februari 2020 kepada Tergugat III, masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu menurut cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang sehingga oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat menyatakan sebagai berikut :

Bahwa pada dasarnya Pembanding / Penggugat sependapat dengan Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) sepanjang dalam Eksepsi Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berbunyi "Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya". Akan tetapi Pembanding/Penggugat tidak sependapat/keberatan terhadap Pokok Perkara, yang menjadi pertimbangan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara ini;

Bahwa keberatan-keberatan Pembanding / Penggugat terhadap pertimbangan hukum (*Ratio Decidendi*) pada Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sidoarjo Nomor: 172/Pdt.G/2019/PN.Sda, tanggal 15 Januari 2020, yang dituangkan dalam Memori Banding yaitu sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa Pembanding / Penggugat menolak/tidak sependapat terhadap Putusan *Judex facti* / Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima” dengan dasar gugatan Penggugat/Pembanding kabur (*obscuur libel*). Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama / *Judex facti* dalam pertimbangannya berpendapat bahwa “hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II adalah hubungan hukum jual beli serta pemenuhan prestasi dan kontra prestasi” terkait pembelian objek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA 21 ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo antara Penggugat/Pembanding sebagai pembeli dan Tergugat II/Terbanding II sebagai penjual. Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama/*Judex facti* dalam pertimbangannya menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding bukanlah gugatan perbuatan melawan hukum, melainkan masuk dalam ranah gugatan wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat/Pembanding menjadi kabur (*obscuur libel*).

Pembanding/Penggugat berpendapat Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama / *Judex facti* secara nyata telah keliru dan salah dalam pertimbangannya yang menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding bukanlah gugatan perbuatan melawan hukum, melainkan masuk dalam ranah gugatan wanprestasi, sehingga gugatan Penggugat/Pembanding menjadi kabur (*obscuur libel*). Perlu diketahui bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah ingkar janji atau tidak menepati janji.

Menurut Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal. 15), wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 200/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

sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*.

Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Bahwa yang menjadi salah satu unsur penting dan pokok yang harus dipenuhi dalam terjadinya sebuah wanprestasi adalah diawali adanya perjanjian oleh para pihak. Adapun hubungan hukum antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II memanglah hubungan jual beli terkait pembelian objek 1 (satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA 21 ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo yang sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat II (Vide P-11 dan P-12), akan tetapi khusus terkait persoalan Penggugat/Pembanding yang tidak bisa melakukan proses akta jual beli dengan Tergugat II/Terbanding II (hak Penggugat/Pembanding dalam melakukan proses akta jual beli dan waktu pelaksanaannya) dan belum bisa mengusai sertifikat objek *a quo* yang masih tercatat atas nama Tergugat I/Terbanding I, serta diletakkan menjadi hak tanggungan pada Turut Tergugat/Turut Terbanding (yang menjadi dasar gugatan Penggugat) sama sekali tidak termuat (tidak menjadi materi) dalam perjanjian/kontrak antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat II/Terbanding II maupun Tergugat I/Terbanding I, termasuk tidak termuat dalam

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 200/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

Surat Persetujuan Pemesanan No: 026A/IH/RA21/TRCP/XII/2017 yang ditanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat I/Terbanding I serta Surat Persetujuan Pengalihan Hak & Kewajiban Tanah dan Bangunan No: 008/SPPHK/TRCP/RA21/XII/2017 antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding II/Tergugat II yang diketahui Tergugat I (Bukti P-1 dan P-2 berkesesuaian dengan Bukti T2-3 dan T2-4). Dengan demikian gugatan Pembanding/Penggugat tidak memenuhi unsur sebagai gugatan wanprestasi, hal tersebut karena antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding II/Tergugat II maupun Terbanding I/Tergugat I tidak ada perjanjian tertulis berkaitan dengan pokok materi gugatan Penggugat/Pembanding yakni "persoalan hak Penggugat dalam melakukan proses akta jual beli dan waktu pelaksanaannya dalam pembelian objek *a quo* dengan Terbanding II/Tergugat II sebagai Penjual". Pembanding/Penggugat berpendapat bahwa sudah benar dan tepat gugatan Pembanding/Penggugat merupakan ranah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Munir Fuady (Fuady : 2002, hal. 3) Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. PMH diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*".

Bahwa Perbuatan hukum yang dimaksud yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dalam perkara a quo adalah Pertama, Terbanding II/Tergugat II sebagai penjual sebelum atau pada saat menjual objek 1 (satu) unit ruko The Royal Crown Palace Unit RA 21 ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, dengan sengaja Terbanding II/Tergugat II tidak memberikan informasi yang

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar, jelas dan jujur mengenai kondisi objek *a quo* kepada Pembanding/Penggugat yakni informasi mengenai sertifikat objek *a quo* masih atas nama Terbanding I/Tergugat I serta informasi sertifikat objek *a quo* dalam jaminan hak tanggungan atas nama Terbanding I/Tergugat I pada Turut Terbanding/Turut Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 92 Tahun tanggal 23 Februari 2015. **Kedua**, Terbanding I/Tergugat I sebagai Pengembang (*developer*) sebelum atau pada saat penandatanganan Surat Persetujuan Pemesanan No: 026A/IH/RA21/TRCP/XII/2017 antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I juga dengan sengaja tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi objek *a quo* kepada Pembanding/Penggugat yakni mengenai informasi sertifikat objek *a quo* masih atas nama Terbanding I/Tergugat I, serta informasi sertifikat objek *a quo* masih dalam jaminan hak tanggungan atas nama Terbanding I/Tergugat I pada Turut Terbanding/Turut Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 92 Tahun tanggal 23 Februari 2015.

Bahwa perbuatan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi objek *a quo* kepada Pembanding/Penggugat secara jelas melanggar hukum yakni melanggar ketentuan Pasal 7 huruf b UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen "*Kewajiban pelaku usaha adalah : b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan*".

Bahkan menurut Pasal 4 angka 4, dinyatakan salah satu hak konsumen yang harus didapatkan dari pelaku usaha adalah hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II *a quo* di atas, Pembanding/Penggugat merasa ditipu serta tidak mendapatkan hak yang seharusnya didapatkan oleh Pembanding/Penggugat atas pembelian objek 1 (satu) unit ruko *The Royal*

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 200/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

Crown Palace Unit RA 21 ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo yang telah dibayar lunas oleh Pembanding/Penggugat kepada Terbanding II/Tergugat II, yakni sampai permohonan banding ini dijukan Pembanding/Penggugat tidak bisa melakukan proses Akta Jual Beli dengan Terbanding II/Tergugat II karena sertipikat sebagai bukti kepemilikan objek *a quo* masih atas nama Terbanding I/Tergugat I serta masih dalam jaminan hak tanggungan pada Turut Terbanding/Turut Tergugat. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II *a quo* di atas, Pembanding/Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateri sebagaimana tertulis dalam posita dan petitum gugatan Penggugat/Pembanding.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding tidak termasuk ranah gugatan wanprestasi sebagaimana pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 172/Pdt.G/2019/PN.Sda, tanggal 15 Januari 2020, karena tidak memenuhi salah satu unsur pokoknya terjadinya sebuah perbuatan wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yakni adanya perjanjian oleh para pihak, akan tetapi gugatan Penggugat/Pembanding sudah jelas dan benar merupakan ranah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) karena perbuatan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang berkaitan dengan jual beli objek *a quo* secara jelas perbuatan melawan hukum dengan melanggar ketentuan Pasal 7 huruf b dan Pasal 4 angka 4 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen sebagaimana diuraikan di atas.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding/Penggugat tersebut diatas;

Halaman 18 dari 23 Putusan Nomor 200/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

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 172/Pdt.G/2019/PN.Sda, tanggal 15 Januari 2019, menjadi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
4. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara langsung dan sekaligus setelah Putusan Banding dalam perkara a quo diucapkan atau di keluarkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur;
6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara langsung dan sekaligus setelah Putusan Banding dalam perkara a quo diucapkan atau di keluarkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harga Tergugat I dan Tergugat II, berupa :
 - a. Tanah dan Bangunan tempat Tergugat I berkantor yang beralamat di Jalan Gajah Putih No. 99 Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo;

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 200/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. Tanah dan Bangunan tempat tinggal dari Tergugat II yang beralamat di Jalan Villa Golf I Nomor 32 Araya RT 003 RW 009 Kelurahan Tirto Mulyo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;
 - c. Tanah dan Bangunan 1(satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.
8. Menyatakan objek 1(satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo adalah milik Penggugat yang dibeli secara sah menurut hukum;
9. Menyatakan putusan ini adalah sebagai pengikatan akta jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat II;
10. Memerintahkan Tergugat I untuk membayar sisa tanggungan utang secara lunas kepada Turut Tergugat;
11. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat objek 1(satu) unit ruko *The Royal Crown Palace* Unit RA. 21 Ukuran 4,5 x 15 yang berlokasi di Desa Tambak Oso Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo kepada Penggugat;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
13. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya hukum kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*).

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tersebut di atas, para Terbanding

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 200/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

semula para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa atas memori yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tidak ada hal yang baru dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga memori banding tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dalam putusan Nomor 172/Pdt.G/2019/PN Sda tanggal 15 Januari 2020 telah terjadi Persona Standi In Judicio dimana Majelis Tingkat Pertama telah mencantumkan pihak/subyek gugatan yaitu Tergugat yang seharusnya tertulis sesuai dengan gugatan :

1. PT. Mega Surya Indah Jaya yang beralamat di Jalan Gajah Putih No. 99, Desa Tambak Oso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya mohon disebut Tergugat I;
2. RUDYANTO, yang beralamat Jalan Villa Golf I Nomor 32 Araya RT 003 RW 009 Kelurahan Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, selanjutnya mohon disebut Tergugat II;
3. PT. SIP Graha Kemenangan (SIIP Victory) yang dahulu beralamat di Jalan Ir. Soekarno (Raya MERR) Surabaya Ruko Central Business Park Nomor 22 dan saat ini beralamat di Ruko RMI Blok J No. 10 Surabaya, selanjutnya mohon disebut Tergugat III ;

Akan tetapi ternyata dalam putusan tertulis :

1. ARIS BIRAWA, selaku Direksi PT. Mega Surya Indah Jaya berkedudukan di Jalan Gajah Putih No. 99, Desa Tambak Oso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai : Tergugat I;
2. RUDYANTO, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Villa Golf I Nomor 32 Araya RT 003 RW 009

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 200/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

Kelurahan Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, selanjutnya disebut sebagai: Tergugat II;

3. RUDY JULIANTO, selaku Direksi PT. SIP Graha Kemenangan (SIIP Voctory) yang berkedudukan di Ruko RMI Blok J No. 10 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai: Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 172/Pdt.G/2019/PN Sda, tanggal 15 Januari 2020 harus diperbaiki sekedar mengenai pihak/subyek gugatan sebagaimana amar di bawah nanti ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Tingkat Banding menelaah isi pertimbangan hukum tentang intisari perkaranya, maka pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dipandang telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum mana diambil alih Majelis Tingkat Banding sebagai pertimbangan hukum untuk dapat dipertahankan dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Pembanding dipandang kabur (obscuur libel) maka oleh karena itu gugatan Penggugat/Pembanding sudah tepat dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka pihak Pembanding semula Penggugat, haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang ditaksir sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. *Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;*

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 15 Januari 2020 Nomor 172/Pdt.G/2019/PN Sda, sekedar mengenai pihak/subyek gugatan sehingga selengkapnya sebagai berikut :

F. DANAR DONO, Tempat/tanggal lahir: Blitar/28-03-1965, umur 54 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, alamat: Pamoyanan Sari No. 43, RT. 002, RW. 001, Kelurahan Ranggamekar, Kecamatan Kota Bogor Selatan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat

Lawan:

- 1) PT. MEGA SURYA INDAH JAYA berkedudukan di Jalan Gajah Putih No. 99, Desa Tambak Oso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai : Tergugat I;
 - 2) RUDYANTO, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Villa Golf I Nomor 32 Araya RT 003 RW 009 Kelurahan Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, selanjutnya disebut sebagai: Tergugat II;
 - 3) PT. SIP GRAHA KEMENANGAN (SIIP VOCTORY) yang berkedudukan di Ruko RMI Blok J No. 10 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai : Tergugat III;
 - 4) PT. BANK TABUNGAN NEGARA cq. KANTOR CABANG SURABAYA yang beralamat di Jl. Pemuda No. 50, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai : Turut Tergugat;
3. Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima ;
 4. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Selasa tanggal 30 Juni 2020 oleh kami H. Edy Tjahjono, SH, MHum. Hakim Tinggi sebagai Hakim Ketua Majelis,

Halaman 23 dari 23 Putusan Nomor 200/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

Sutrisni, SH. dan Dr. Jack Johanis Octavianus, 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 dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu Eny Lestari Rahayu, SH. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

ttd

Sutrisni, SH.

ttd

Dr. Jack Johanis Octavianus, SH, MH.

Ketua Majelis,

ttd

H. Edy Tjahjono, SH, MHum.

Panitera Pengganti,

ttd

Eny Lestari Rahayu, S.H.

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)

Halaman 24 dari 23 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT SBY