



**PUTUSAN**  
**Nomor 183/Pdt.G/2023/PN Sby**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. Angkasa Perindo Sakti**,. Berkedudukan di Surabaya, berkantor di Jalan Semut Squire Blok B-2. Dalam hal ini diwakili oleh Harry Oesman selaku Direktur Perseroan, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada: 1. Agus Siswinarno, S.H., 2. Leonard Chennisius, S.H.,M.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "VISIONER" berkantor di Jalan Embong Sawo Nomor 7 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Februari 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **CV. Asahan Sakti**, berkedudukan Jalan Raden Saleh Nomor 361 Kota Surabaya, sebagai **Tergugat I**;
2. **Peter Suyatmin** selaku Direktur CV. Asahan Sakti maupun secara pribadi, tempat/tanggal lahir: Surabaya, 31 Januari 1986, umur 37 tahun, jenis kelamin laki-laki, warganegara Indonesia, alamat: Jalan Dharmahusada Permai 8/12, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, pekerjaan Swasta, sebagai **Tergugat II**;
3. **Hari Suyatmin** selaku Pesero CV. Asahan Sakti maupun secara pribadi, tempat/tanggal lahir: Surabaya, 02 Januari 1951, umur 72 tahun, jenis kelamin laki-laki, warganegara Indonesia, alamat: Jalan Dharmahusada Permai 8/12, RT.006, RW.007 Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta, sebagai **Tergugat III**;
4. **Helena Oesman** selaku istri dari Hari Suyatmin maupun selaku Direktur II CV. Asahan Sakti, tempat/tanggal lahir: Surabaya, 14 April 1959, umur 63 tahun, jenis kelamin perempuan, warganegara Indonesia, alamat: Jalan Dharmahusada Permai 8/12, RT.006, RW.007 Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, pekerjaan mengurus umah tangga, sebagai **Tergugat VI**;
5. **Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Surabaya I**, berkedudukan Jalan Taman Puspa Raya Nomor 10 Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, sebagai **Turut Tergugat I**;

*Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby*



**6. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Surabaya II**, berkedudukan Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Krembangan Selatan, Kota Surabaya, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 15 Februari 2023 dalam Register Nomor 183/Pdt.G/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat-II bertindak untuk dan atas nama Tergugat-I telah mengajukan permohonan untuk berhutang uang kepada Penggugat, sebesar Rp2.300.000.000 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) yang akan dipergunakan untuk menambah jumlah barang dagangan Tergugat-I;
2. Bahwa Jumlah tersebut diminta oleh Tergugat-II agar ditransfer pada tanggal 2 November 2022, melalui Bank Central Asia, pada rekening: Nomor: 6710993333, atas nama Peter Suyatmin (Tergugat-II);
3. Bahwa atas permintaan tersebut, pada tanggal 2 November 2022, Penggugat telah mentransfer sejumlah tersebut, sehingga terhitung sejak tanggal 2 November 2022, Tergugat-I telah berhutang kepada Penggugat;
4. Bahwa untuk meningkatkan kegiatan usahanya Tergugat-I, maka Tergugat-III dan Tergugat-IV, telah menjual seluruh hak atas tanahnya kepada Penggugat, dengan harga seluruhnya sebesar Rp8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) atau dengan uraian sebagai berikut :

**4.1.** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama Hari Suyatmin, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari, dengan harga Rp292.000.000 (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

**4.2.** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama Hari

*Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suyatmin, diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun, dengan harga Rp4.708.000.000 (empat milyar tujuh ratus delapan juta rupiah);

**4.3.** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Helena Oesman (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo, dengan harga Rp3.250.000.000 (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Selanjutnya seluruhnya disebut tanah dan bangunan;

5. Bahwa dari harga tanah dan bangunan sebesar Rp8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) atas permintaan Tergugat-II dan Tergugat-IV agar dibayar oleh Penggugat, dengan cara menyerahkan barang dagangan, diantaranya berupa:

- UNP Sus;
- Pipa SS;
- Kanal UNP Sus;
- Plat Sus;
- Plat Streep Sus;
- Plat Bordes Sus;

6. Bahwa atas penyerahan tanah dan bangunan tersebut, dibuktikan dengan :

**6.1.** ditandatangani “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”, keduanya tertanggal 10 September 2022 yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup, antara penjual yaitu Tergugat III dan Tergugat IV kepada pembeli yaitu Penggugat;

**6.2.** penyerahan asli Sertipikat :

6.2.1. Hak Milik, Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2;

6.2.2. Hak Milik, Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2;

6.2.3. Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2;

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa untuk melaksanakan kewajibannya, Penggugat telah mengirimkan barang-barang dagangan, yaitu :

	Tgl	Nota	Nominal	Keterangan
1	03-Okt-22	10003	Rp10.311.000	18/10/2022
2	05-Okt-22	10006	Rp8.000.000	
3	11-Okt-22	10023	Rp69.083.000	
4	12-Okt-22	10028	Rp86.400.000	
5	14-Okt-22	10031	Rp7.200.000	
6	14-Okt-22	10037	Rp12.000.000	24/10/2022
7	17-Okt-22	10042	Rp8.400.000	
8	19-Okt-22	10047	Rp26.400.000	
9	25-Okt-22	10056	Rp12.000.000	
10	26-Okt-22	10061	Rp7.733.250	12/11/2022
11	29-Okt-22	10073	Rp21.600.000	
12	31-Okt-22	10078	Rp15.930.000	
13	01-Nop-22	11004	Rp241.924.000	12/11/2022
14	02-Nop-22	11007	Rp28.000.000	
15	04-Nop-22	11010	Rp8.000.000	16/11/2022
16	05-Nop-22	11020	Rp6.600.000	
17	09-Nop-22	11030	Rp11.061.250	
18	14-Nop-22	11038	Rp15.024.600	
19	15-Nop-22	11039	Rp15.024.600	24/11/2022
20	15-Nop-22	11042	Rp45.073.800	
21	15-Nop-22	11045	Rp1.094.000	
22	16-Nop-22	11051	Rp7.512.300	
23	17-Nop-22	11053	Rp6.000.000	
24	18-Nop-22	11057	Rp14.400.000	
25	24-Nop-22	11068	Rp15.930.000	06/12/2022
26	25-Nop-22	11080	Rp35.736.900	
27	25-Nop-22	11082	Rp7.512.300	
28	25-Nop-22	11083	Rp66.000.000	
29	02-Des-22	12004	Rp449.800.000	16/12/2022
30	02-Des-22	12007	Rp30.049.200	13/12/2022
31	06-Des-22	12019	Rp22.868.325	

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



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

				20/12/2022
32	08-Dec-22	12037	Rp462.000.000	20/12/2022
33	13-Dec-22	12049	Rp702.765.000	20/12/2022
34	16-Dec-22	12061	Rp11.165.000	09/01/2023
35	21-Dec-22	12086	Rp4.558.000	04/01/2023
36	22-Dec-22	12087	Rp31.122.000	09/01/2023
37	03-Jan-23	01007	Rp20.000.000	19/01/2023
38	04-Jan-23	01013	Rp24.000.000	
39	06-Jan-23	01015	Rp104.000.000	
40	07-Jan-23	01019	Rp44.622.000	
45	12-Jan-23	01042	Rp4.000.000	
42	09-Jan-23	01021	Rp4.000.000	
43	09-Jan-23	01029	Rp1.019.520.000	
44	10-Jan-23	01030	Rp24.080.000	
41	09-Feb-23	00107	Rp127.470.000	19/01/2023
46	13-Jan-23	00109	Rp135.975.000	02/02/2023
47	16-Jan-23	01056	Rp30.933.000	02/02/2023
48	16-Jan-23	01057	Rp1.203.080.000	
49	18-Jan-23	01071	Rp1.380.000	
50	19-Jan-23	01074	Rp15.466.500	07/02/2023
51	28-Jan-23	01098	Rp82.000.000	
52	28-Jan-23	01104	Rp29.500.000	
53	31-Jan-23	01105	Rp36.485.540	07/02/2023
54	31-Jan-23	01106	Rp395.058.600	07/02/2023
55	02-Feb-23	00204	Rp467.610.785	09/02/2023
56	04-Feb-23	02010	Rp15.466.500	07/02/2023
57	03-Feb-23	02006	Rp30.933.000	
58	01-Feb-23	02003	Rp123.000.000	09/02/2023
59	08-Feb-23	02020	Rp24.000.000	

Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



				09/02/2023
	<b>Import</b>			
60	01-Okt-22	10035	Rp609.649.750	16/11/2022
61	05-Okt-22	10007	Rp1.542.076.900	
62	18-Okt-22	01008	Rp609.109.700	08/12/2022
63	19-Okt-22	01009	Rp2.114.896.000	
64	01-Nop-22	11021	Rp1.600.488.000	08/12/2022
65	15-Nop-22	01111	Rp590.473.400	13/12/2022
66	15-Nop-22	01112	Rp1.114.639.500	
67	06-Des-22	01201	Rp730.021.200	04/01/2023
68	06-Des-22	12031	Rp722.425.000	04/01/2023
69	06-Des-22	12032	Rp873.112.500	
70	15-Des-22	01213	Rp635.176.100	18/01/2023
71	04-Jan-23	01017	Rp1.571.072.500	27/01/2023
		<b>JUMLA</b>		
		<b>H</b>	<b>Rp19.200.000.000</b>	

8. Bahwa ternyata Penggugat mengirimkan barang-barang dagangan kepada Tergugat- I sampai sejumlah Rp19.200.000.000 (sembilan belas milyar dua ratus juta rupiah), dengan demikian terhadap jumlah tersebut setelah dikurangi kewajiban Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan, yaitu sebesar Rp8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) terdapat kelebihan Penggugat dalam pengiriman barang-barang dagangan sampai jumlah sebesar Rp10.950.000.000 (sepuluh milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ditambah hutang Tergugat I melalui Tergugat-II sebesar Rp2.300.000.000 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) atau seluruhnya hutang Tergugat-I kepada Penggugat menjadi sejumlah Rp13.250.000.000 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa walaupun jumlah hutang sebesar Rp13.250.000.000 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) merupakan kewajiban Tergugat-I, tetapi karena Tergugat-I adalah badan usaha dan bukan badan hukum,

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka terhadap kewajiban Tergugat-I tersebut menjadi tanggung jawab Tergugat-II dan Tergugat-IV secara tanggung renteng (hoofdelijk);

Bahwa gugatan Penggugat telah menempatkan CV. ASAHAN SAKTI sebagai pihak Tergugat, dan sekaligus menyebutkan orang sebagai pesero pengurus pada CV. ASAHAN SAKTI, sehingga telah memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena masing-masing pesero bertanggungjawab secara tanggung renteng (hoofdelijk aansprakelijk, severally liable), oleh karena itu apa yang di lakukan oleh masing-masing pesero pengurus, mengikat kepada pesero pengurus yang lain (lihat M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata halaman 125);

Menurut putusan Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Sip/1974, menjelaskan bahwa CV atau Commanditaire Vennotshap dalam lalu lintas hukum belum merupakan subjek hukum yang tersendiri terlepas dari anggota pesero pengurus, sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum tersendiri, oleh karena itu, yang dapat melakukan perbuatan hukum adalah anggota pengurus;

9. Bahwa dengan demikian 2 (dua) Perjanjian Pengikatan Jual Beli masing-masing dengan tanggal yang sama yaitu, tanggal 10 September 2022, yang dibuat antara:

9.1. Tergugat-III dengan persetujuan Tergugat-IV kepada Penggugat, dan ;

9.2. Tergugat-IV dengan persetujuan Tergugat-III kepada Penggugat; sebagaimana diuraikan di atas adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku dan mengikat para pihak;

10. Bahwa oleh karena :

10.1. Tergugat-III maupun Tergugat-IV tidak bersedia untuk :

10.1.1. Menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Surabaya, sedangkan Kuasa yang diberikan olehnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan - tidak dapat dipergunakan, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah menolaknya, dan;

10.1.2. Tidak menyerahkan penguasaan hak atas tanah berikut bangunan dalam keadaan kosong, yang sedianya dilakukan pada paling lambat tanggal 18 Oktober 2022;

10.1.3. Tergugat-I tidak juga membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat sejumlah Rp13.250.000.000 (tiga belas

*Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang sedianya dan dijanjikan akan dibayar lunas pada paling lambat tanggal 18 Januari 2023;

Maka, terhadap Tergugat-III dan Tergugat-IV yang tidak bersedia untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, yang seharusnya telah terlaksana paling lambat tanggal 18 Oktober 2022 dan juga telah lalai tidak menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong serta tidak dibayarnya hutang Tergugat I sebesar Rp13.250.000.000 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) pada waktunya paling lambat tanggal 18 Januari 2023, maka Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan Ingkarjanji (wanprestasi) kepada Penggugat;

11. Bahwa oleh karena Tergugat-III dan Tergugat-IV telah lalai tidak menyerahkan penguasaan dan tidak mengosongkan hak atas tanah dan bangunan objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, baik dari penghuni dan barang-barang penghuni, maka wajib dikenakan denda sebesar 2 % (dua persen) dari nilai harga jual objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022 sebesar Rp8.250.000.000 (delapan miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dihitung dari sejak tanggal 18 Oktober 2022 untuk setiap bulan kelambatan dan seterusnya sampai Tergugat-III dan Tergugat-IV menyerahkan dengan secara sukarela;

12. Bahwa Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II digugat dalam perkara ini guna untuk memenuhi sepenuhnya gugatan ini. Oleh karenanya Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II agar diperintahkan untuk memproses balik nama sertifikat-sertifikat pada bidang-bidang tanah, yaitu:

Untuk Turut Tergugat-I memproses balik nama terhadap:

12.1. Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 (satu);

12.2. Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun,

*Halaman 8 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 (satu);

Dari atas nama HARI SUYATMIN (Tergugat-III) menjadi ke atas nama HARRY OESMAN (Penggugat) sejak putusan ini mempunyai kekuatan tetap;

Untuk Turut Tergugat-II memproses balik nama terhadap:

12.3. Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama HELENA OESMAN (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (dua);

Dari atas nama HELENA OESMAN menjadi ke-atas nama HARRY OESMAN (Penggugat) sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II agar tunduk dan mematuhi putusan ini;

14. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nantinya dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya;

15. Bahwa demikian pula agar Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, menjatuhkan putusan:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV telah melakukan perbuatan Ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menyatakan pembelian 3 (tiga) bidang tanah, yaitu:

Halaman 9 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

**3.1.** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari;

**3.2.** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun;

**3.3.** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama HELENA OESMAN (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo.

sebagaimana yang dituangkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022 adalah sah menurut hukum;

**4.** Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah pemilik yang sah dan beritikad baik atas 3 (tiga) bidang tanah "*objek perkara*" pada petitum point 3 gugatan tersebut di atas, dan selanjutnya berhak mengurus surat-surat, Akta Jual Beli (selaku penjual dan sekaligus selaku pembeli) maupun balik nama atas "*Objek Perkara*" dari nama HARI SUYATMIN (Tergugat-III) dan HELENA OESMAN (Tergugat-IV) menjadi milik dan atas nama HARRY OESMAN (Penggugat);

**5.** Memerintahkan kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk memproses sesuai dengan aturan yang berlaku terhadap balik nama sertifikat-sertipikat atas tanah dan bangunan "*Objek Perkara*" pada petitum point 3 gugatan tersebut di atas;

**6.** Menghukum Tergugat-II dan Tergugat-IV secara tanggung renteng (hoofdelijk) untuk membayar hutang atas kewajiban Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp13.250.000.000 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

**7.** Menghukum Tergugat-II dan Tergugat-IV secara tanggung renteng (hoofdelijk) untuk membayar denda sebesar 2 % (dua persen) dari jumlah

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



hutang sebesar Rp13.250.000.000 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dihitung dari sejak tanggal 10 September 2022 untuk setiap bulan kelambatan dan seterusnya sampai Tergugat-II dan Tergugat-IV melakukan pembayaran kepada Penggugat;

**8.** Menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan, baik orang maupun barang yang berada pada bidang-bidang tanah dan bangunan:

**8.1.** Sebidang tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari;

**8.2.** Sebidang tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun;

**8.3.** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama HELENA OESMAN (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo.

Sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

**9.** Menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV yang telah lalai menyerahkan dan mengosongkan 3 (tiga ) objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022 baik dari penghuni dan barang-barang penghuni sejak tanggal 18 Oktober 2022 dikenakan denda sebesar 2 % (dua persen) dari nilai harga jual objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022 sejumlah Rp8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dihitung untuk setiap bulan kelambatan dan seterusnya sampai Tergugat-III dan Tergugat-IV menyerahkan dengan secara sukarela;



**10.** Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II untuk tunduk pada putusan ini;

**11.** Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya, berpendapat lain:

Subsidiar:

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yaitu Penggugat hadir kuasanya: Agus Siswinarno, S.H., dan Leonard Chennius, S.H., M.H., Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV hadir kuasanya: Isnadi, S.H., Advokat dari Kantor Hukum "ISNADI & REKAN", berkantor di Jalan Mastrip Warugunung Nomor 14, RT.001, RW.001, Kelurahan Warugunung, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Februari 2023, Turut Tergugat I diwakili oleh Arief Budi Setiawan, S.T., (Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) berdasarkan surat kuasa dan surat Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 28 Februari 2023, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir meskipun sudah berulang kali dipanggil oleh Jurusita dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah datang ke persidangan, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa dihadiri Tergugat II dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hj. Widarti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, kemudian Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan yang selengkapny telah ditulis sebagaimana gugatan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan jawaban secara e-litigasi tanggal 27 April 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

**1.** Bahwa benar Tergugat II selaku Direktur Utama bertindak untuk dan atas nama Tergugat I untuk berhutang kepada Penggugat sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) untuk menambah barang dagangan Tergugat I;

2. Bahwa benar uang sejumlah tersebut dari Penggugat diminta Tergugat II untuk ditransfer ke rekening Nomor: 6710993333 atas nama Peter Suyatmin (Tergugat II) pada tanggal 2 November 2022 dan telah diterima Tergugat II sehingga pada tanggal tersebut Tergugat I telah berhutang kepada Penggugat;

3. Bahwa benar untuk meningkatkan usahanya Tergugat I, kemudian Tergugat III dan Tergugat IV menjual seluruh hak atas tanahnya kepada Penggugat berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama Hari Suyatmin (in casu Tergugat III), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari;

- Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama Hari Suyatmin (in casu Tergugat III), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun;

- Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua atus empat puluh meter persegi), atas nama Helena Oesman (in casu Tergugat IV), terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo;

4. Bahwa benar 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan milik Tergugat III dan Tergugat IV tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga keseluruhannya sebesar Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari dijual dengan harga Rp292.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

Halaman 13 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

- Untuk tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan tersebut dijual dengan harga Rp4.708.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus delapan juta rupiah);

- Untuk tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5291/Kelurahan Mojo tersebut dijual dengan harga Rp3.250.000.000,00 (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa benar 3 (tiga) bidang harga tanah dan bangunan sebesar Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut dibayarkan kepada Penggugat dengan cara Tergugat II dan Tergugat IV mendapat barang dagangan berupa:

- UNPS;
- Pipa SS;
- Kanal UNP Sus;
- Plat Sus;
- Plat Bordes Sus;

6. Bahwa benar penyerahan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut diatas diikuti dan dibuktikan dengan: ditanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), keduanya tertanggal 10 September 2022 yang dibuat dibawah tangan antara Tergugat III (selaku penjual) dan Tergugat IV (selaku penjual) dengan Penggugat (selaku pembeli) dengan diikuti penyerahan 3 (tiga) asli sertipikatnya;

7. Bahwa benar dalil Penggugat point 7 dalam gugatannya, bahwa barang-barang dagangan yang telah dikirim sebagaimana tertulis dalam rekapan yang diuraikan Penggugat pada gugatannya halaman 6 sampai dengan halaman 7 dengan jumlah sebesar Rp19.200.000.000,00 (sembilan belas milyar dua ratus juta rupiah);

8. Bahwa benar Penggugat dalam mengirim barang dagangan kepada Tergugat I dengan nilai sejumlah Rp19.200.000.000,00 (sembilan belas milyar dua ratus juta rupiah) terdapat kelebihan sebesar Rp10.950.000.000,00 (sepuluh milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) karena Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), yaitu berupa 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut di atas, sehingga hutang Tergugat I sebesar Rp10.950.000.000,00 (sepuluh milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ditambah hutang Tergugat I melalui Tergugat II sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) atau seluruhnya hutang Tergugat I kepada Penggugat menjadi

Halaman 14 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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)





sejumlah Rp13.250.000.000,00 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

9. Bahwa benar hutang Tergugat I menjadi tanggung jawab dan kewajiban bagi Tergugat II dan Tergugat IV secara tanggung renteng, karena Tergugat I badan usaha bukan badan hukum;

10. Bahwa benar hutang Tergugat I kepada Penggugat seharusnya Tergugat I melakukan pelunasan pembayaran hutang pada tanggal 18 Januari 2023, tapi karena Tergugat I belum punya uang, maka sampai sekarang belum bisa membayarnya;

11. Bahwa oleh karena Tergugat I untuk meningkatkan kegiatan usahanya, maka Tergugat III dan Tergugat IV menjual 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut diatas, kemudian antara Penggugat dan Tergugat III dan Tergugat IV membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli masing-masing tertanggal 10 September 2022;

12. Bahwa benar Tergugat III dan Tergugat IV belum menyerahkan penguasaan fisik hak atas tanah kepada Penggugat maupun melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang seharusnya penyerahan paling lambat 18 Oktober 2022, tetapi sertifikat telah diserahkan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV kepada Penggugat;

13. Bahwa benar dalil gugatan posita angka 11, Tergugat III dan Tergugat IV bila tidak menyerahkan penguasaan dan tidak mengosongkan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut di atas, dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari nilai obyek jual beli seharga Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dihitung dari nilai sejak tanggal 18 Oktober 2022 untuk setiap bulan keterlambatan sampai Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan secara sukarela;

14. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV masih belum bisa membayar hutangnya kepada Penggugat dan belum bisa menyerahkan objek jual beli, mengingat bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV masih membutuhkan tempat untuk usaha, maka Tergugat III, Tergugat IV mohon waktu lagi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak pernah memberikan jawaban terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV tersebut Penggugat memberikan Replik secara e-litigasi tanggal 4 Mei 2023;

*Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan Duplik secara e-litigasi tanggal 11 Mei 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalik gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Salinan Akta Berita Acara Nomor 6, tanggal 23 Agustus 2022 yang dibuat oleh Lidya Elizabhet, S.H., M.KN., Notaris di Surabaya, diberi tanda P.1;
2. Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0064245.AH.0 1.02. Tahun 2022 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Angkasa Perindo Sakti, tanggal 08 September 2022, berikut Lampirannya, diberi tanda P.2;
3. Akta Berita Acara Nomor: 036, tanggal 23 Oktober 2015, dibuat oleh Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Kota Surabaya, diberi tanda P.3;
4. Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0975063, tanggal 27 Oktober 2015, Perihal:  
Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Angkasa Perindo Sakti, diberi tanda P.4;
5. Akta Pernyataan Keputusan Rapat, Nomor: 086, tanggal 21 Februari 2013, dibuat oleh Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Kota Surabaya, diberi tanda P.5;
6. Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia,  
Nomor: AHU-17417.AH.01.02. Tahun 2013 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, diberi tanda P.6;
7. Akta Berita Acara Nomor: 77, tanggal 15 Mei 2008, yang dibuat oleh Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H., Notaris di Kota Surabaya, diberi tanda P.7;
8. Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-34961.AH.01.02. Tahun 2008 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, diberi tanda P.8;
9. Faktur Nota, 10003, tanggal 03 Oktober 2022, Nominal Rp10.311.000, diberi tanda P.9;
10. Faktur Nota, 10006, tanggal 05 Oktober 2022, Nominal Rp8.000.000, diberi tanda P.10;

Halaman 16 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

11. Faktur Nota, 10023, tanggal 11 Oktober 2022, Nominal Rp69.083.000, diberi tanda P.11;
12. Faktur Nota, 10028, tanggal 12 Oktober 2022, Nominal Rp86.400.000, diberi tanda P.12;
13. Faktur Nota, 10031, tanggal 14 Oktober 2022, Nominal Rp7.200.000, diberi tanda P.13;
14. Faktur Nota, 10037, tanggal 14 oktober 2022, Nominal Rp12.000.000, diberi tanda P.14;
15. Faktur Nota, 10042, tanggal 17 Oktober 2022, Nominal Rp8.400.000, diberi tanda P.15;
16. Faktur Nota, 10047, tanggal 19 Oktober 2022, Nominal Rp26.400.000, diberi tanda P.16;
17. Faktur Nota, 10056, tanggal 25 Oktober 2022, Nominal Rp12.000.000, diberi tanda P.17;
18. Faktur Nota, 10061, tanggal 26 Oktober 2022, Nominal Rp7.733.250, diberi tanda P.18;
19. Faktur Nota, 10073, tanggal 29 oktober 2a22, Nominal Rp21.600.000, diberi tanda P.19;
20. Faktur Nota, 10078, tanggal 31 Oktober 2022, Nominal Rp15.930.000, diberi tanda P.20;
21. Faktur Nota, 11004, tanggal 01 Nopember 2022, Nominal Rp241.924.000, diberi tanda P.21;
22. Faktur Nota, 11007, tanggal 02 Nopember 2022, Nominal Rp28.000.000, diberi tanda P.22;
23. Faktur Nota, 11010, tanggal 04 Nopember 2022, Nominal Rp8.000.000, diberi tanda P.23;
24. Faktur Nota, 11020, tanggal 05 Nopember 2022, Nominal Rp6.600.000, diberi tanda P.24;
25. Faktur Nota, 11030, tanggal 09 Nopember 2022, Nominal Rp11.061.250, diberi tanda P.25;
26. Faktur Nota, 11038, tanggal 14 Nopember 2022, Nominal Rp15.024.600, diberi tanda P.26;
27. Faktur No. 11039, tanggal 15 Nopember 2022, Nominal Rp15.024.600, diberi tanda P.27;
28. Faktur Nota, 11042, tanggal 15 Nopember 2022, Nominal Rp45.073.800, diberi tanda P.28;

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Faktur Nota, 11045, tanggal 15 Nopember 2022, Nominal Rp1.094.000, diberi tanda P.29;
30. Faktur Nota, 11051, tanggal 16 Nopember 2022, Nominal Rp7.512.300, diberi tanda P.30;
31. Faktur Nota, 11053, tanggal 17 Nopember 2022, Nominal Rp6.000.000, diberi tanda P.31;
32. Faktur Nota, 11057, tanggal 18 Nopember 2022, Nominal Rp14.400.000, diberi tanda P.32;
33. Faktur Nota, 11068, tanggal 22 Nopember 2022, Nominal Rp15.930.000, diberi tanda P.33;
34. Faktur Nota, 11080, tanggal 25 Nopember 2022, Nominal Rp35.736,900, diberi tanda P.34;
35. Faktur Nota, 11082, tanggal 24 Nopember 2022, Nominal Rp7.512.300, diberi tanda P.35;
36. Faktur Nota, 11083, tanggal 25 Nopember 2022, Nominal Rp66.000.000, diberi tanda P.36;
37. Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 02 November 2022  
Dari Rekening atas nama HARRY OESMAN, Nomor: 4700358670 ke Rekening PETER SUYATMIN, Nomor: 6710993333, sebesar Rp2.300.000.000,- (duamilyar tiga ratus juta rupiah), diberi tanda P.37;
38. Faktur Nota, 12004, tanggal 02 Desember 2022, Nominal Rp449.800.000, diberi tanda P.38;
39. Faktur Nota, 12007, tanggal 02 Desember 2022, Nominal Rp30.049.200, diberi tanda P.39;
40. Faktur Nota, 12019, tanggal 06 Desember 2022, Nominal Rp22.868.325, diberi tanda P.40;
41. Faktur Nota, 12037, tanggal 06 Desember 2022, Nominal Rp462.000.000, diberi tanda P.41;
42. Faktur Nota, 12049, tanggal 13 Desember 2022, Nominal Rp702.765.000, diberi tanda P.42;
43. Faktur Nota, 12061, tanggal 16 Desember 2022, Nominal Rp11.165.000, diberi tanda P.43;
44. Faktur Nota, 12086, tanggal 21 Desember 2022, Nominal Rp4.558.000, diberi tanda P.44;
45. Faktur Nota, 12087, tanggal 22 Desember 2022, Nominal Rp31.122.000, diberi tanda P.45;

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Faktur Nota, 01007, tanggal 03 Januari 2023, Nominal Rp20.000.000, diberi tanda P.46;
47. Faktur Nota, 01013, tanggal 04 Januari 2023, Nominal Rp24.000.000, diberi tanda P.47;
48. Faktur Nota, 01015, tanggal 06 Januari 2023, Nominal Rp104.000.000, diberi tanda P.48;
49. Faktur Nota, 01019, tanggal 07 Januari 2023, Nominal Rp44.622.000, diberi tanda P.49;
50. Faktur Nota, 01042, tanggal 12 Januari 2023, Nominal Rp4.000.000, diberi tanda P.50;
51. Faktur Nota, 01021, tanggal 09 Januari 2023, Nominal Rp4.000.000, diberi tanda P.51;
52. Faktur Nota, 01029, tanggal 09 Januari 2023, Nominal Rp1.019.520.000, diberi tanda P.52;
53. Faktur Nota, 01030, tanggal 10 Januari 2023, Nominal Rp24.080.000, diberi tanda P.53;
54. Faktur Nota, 00107, tanggal 09 Januari 2023, Nominal Rp127.470.000, diberi tanda P.54;
55. Faktur Nota, 00109, tanggal 13 Januari 2023, Nominal Rp135.975.000, diberi tanda P.55;
56. Faktur Nota, 01056, tanggal 16 Januari 2023, Nominal Rp30.933.000, diberi tanda P.56;
57. Faktur Nota, 01057, tanggal 16 Januari 2023, Nominal Rp1.203.080.000, diberi tanda P.57;
58. Faktur Nota, 01071, tanggal 18 Januari 2023, Nominal Rp1.380.000, diberi tanda P.58;
59. Faktur Nota, 01074, tanggal 19 Januari 2023, Nominal Rp15.466.500, diberi tanda P.59;
60. Faktur Nota, 01098, tanggal 28 Januari 2023, Nominal Rp82.000.000, diberi tanda P.60;
61. Faktur Nota, 01104, tanggal 28 Januari 2023, Nominal Rp29.500.000, diberi tanda P.61;
62. Faktur Nota, 01105, tanggal 31 Januari 2023, Nominal Rp36.485.540, diberi tanda P.62;
63. Faktur Nota, 01106, tanggal 31 Januari 2023, Nominal Rp395.058.600, diberi tanda P.63;

Halaman 19 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

64. Faktur Nota, 00204, tanggal 02 Februari 2023, Nominal Rp467.610.785, diberi tanda P.64;
65. Faktur Nota, 02010, tanggal 04 Februari 2023, Nominal Rp15.466.500, diberi tanda P.65;
66. Faktur Nota, 02006, tanggal 03 Februari 2023, Nominal Rp30.933.000, diberi tanda P.66;
67. Faktur Nota, 02003, tanggal 01 Februari 2023, Nominal Rp123.000.000, diberi tanda P.67;
68. Faktur Nota, 02020, tanggal 08 Februari 2023, Nominal Rp24.000.000, diberi tanda P.68;
69. Faktur Nota, 10035, tanggal 01 Oktober 2022, Nominal Rp609.649.750, diberi tanda P.69;
70. Faktur Nota, 10007, tanggal 05 Oktober 2022, Nominal Rp1.542.076.900, diberi tanda P.70;
71. Faktur Nota, 01008, tanggal 18 Oktober 2022, Nominal Rp609.109.700, diberi tanda P.71;
72. Faktur Nota, 01009, tanggal 19 Oktober 2022, Nominal Rp2.114.896.000, diberi tanda P.72;
73. Faktur Nota, 11021, tanggal 01 Nopember 2022, Nominal Rp1.600.488.000, diberi tanda P.73;
74. Faktur Nota, 01111, tanggal 15 Nopember 2022, Nominal Rp590.473.400, diberi tanda P.74;
75. Faktur Nota, 01112, tanggal 15 Nopember 2022, Nominal Rp1.114.639.500, diberi tanda P.75;
76. Faktur Nota, 01201, tanggal 06 Desember 2022, Nominal Rp730.021.200, diberi tanda P.76;
77. Faktur Nota, 12031, tanggal 06 Desember 2022, Nominal Rp722.425.000, diberi tanda P.77;
78. Faktur Nota, 12032, tanggal 06 Desember 2022, Nominal Rp873.112.500, diberi tanda P.78;
79. Faktur Nota, 01213, tanggal 15 Desember 2022, Nominal Rp635.176.100, diberi tanda P.79;
80. Faktur Nota, 01017, tanggal 04 Januari 2023, Nominal Rp1.571.072.500, diberi tanda P.80;
81. Tanda Terima tanggal 18 Oktober 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp.87.394, diberi tanda P.81;

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

82. Tanda Terima tanggal 24 Oktober 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp140.400.000, diberi tanda P.82;
83. Tanda Terima tanggal 12 Nopember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp57.263.250, diberi tanda P.83;
84. Tanda Terima tanggal 12 Nopember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp241.924.000, diberi tanda P.84;
85. Tanda Terima tanggal 16 Nopember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp53.661.250, diberi tanda P.85;
86. Tanda Terima tanggal 24 Nopember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp104.129.300, diberi tanda P.86;
87. Tanda Terima tanggal 6 Desember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp125.179.200, diberi tanda P.87;
88. Tanda Terima tanggal 16 Desember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp449.800.000, diberi tanda P.88;
89. Tanda Terima tanggal 13 Desember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp30.049.200, diberi tanda P.89;
90. Tanda Terima tanggal 20 Desember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp1.187.633.325, diberi tanda P.90;
91. Tanda Terima tanggal 9 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp11.165.000, diberi tanda P.91;
92. Tanda Terima tanggal 4 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp4.558.000, diberi tanda P.92;
93. Tanda Terima tanggal 9 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp31.122.000, diberi tanda P.93;
94. Tanda Terima tanggal 19 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp1.244.222.000, diberi tanda P.94;
95. Tanda Terima tanggal 19 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp127.470.000, diberi tanda P.95;
96. Tanda Terima tanggal 2 Februari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp135.975.000, diberi tanda P.96;
97. Tanda Terima tanggal 2 Februari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp1.250.859.500, diberi tanda P.97;
98. Tanda Terima tanggal 7 Februari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp111.500.000, diberi tanda P.98;
99. Tanda Terima tanggal 7 Februari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp36.485.540, diberi tanda P.99;

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100. Tanda Terima tanggal 7 Februari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp395.058.600, diberi tanda P.100;
101. Tanda Terima tanggal 9 Februari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp467.610.785, diberi tanda P.101;
102. Tanda Terima tanggal 7 Februari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp46.399.500, diberi tanda P.102;
103. Tanda Terima tanggal 9 Februari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp147.000.000, diberi tanda P.103;
104. Tanda Terima tanggal 15 Nopember 2022 dan APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp2.151.726.650, diberi tanda P.104;
105. Tanda Terima tanggal 8 Desember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp2.724.005.700, diberi tanda P.105;
106. Tanda Terima tanggal 8 Desember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp1.600.488.000, diberi tanda P.106;
107. Tanda Terima tanggal 13 Desember 2022 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp1.705.112.900, diberi tanda P.107;
108. Tanda Terima tanggal 4 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp730.021.200, diberi tanda P.108;
109. Tanda Terima tanggal 4 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp1.595.537.500, diberi tanda P.109;
110. Tanda Terima tanggal 18 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp635.176.100, diberi tanda P.110;
111. Tanda Terima tanggal 27 Januari 2023 dari APS diterima CV. Asahan Sakti, Nominal Rp1.571.072.500, , diberi tanda P.111;
112. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022, antara HELENA OSMAN dengan HARRY OESMAN, , diberi tanda P.112;
113. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022, antara HARI SUYATMIN dengan HARRY OESMAN, , diberi tanda P.113;
114. Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, sebagaimanadiuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, , diberi tanda P.114;
115. Sertipikat Hak Milik, Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, diuraikan dalam surat ukur, Nomor:

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

00109/ Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, , diberi tanda P.115;

116. Sertipikat Hak Milik Nomor: 5291/ Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama HELENA OESMAN (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, , diberi tanda P.116;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, semuanya sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Aka: Pernyataan Masuk sebagai Pesero Dalam Perseroan Komanditer CV. Asahan Saksi dan Perubahan Anggaran Dasar, Nomor 9, tanggal 3 November 2022, dibuat oleh: Agnes Ninik Widaja, S.H., Notaris di Surabaya, dberi tanda T.1;

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022, antara HARI

SUYATMIN dengan HARRY OESMAN, diberi tanda T.2;

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022, antara HELENA OSMAN dengan HARRY OESMAN, diberi tanda T.3;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, semuanya sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan kesimpulan melalui e-litigasi masing-masing tanggal 31 Mei 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi, yaitu Tergugat-II bertindak untuk dan atas nama

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

Tergugat-I telah mengajukan permohonan untuk berhutang uang kepada Penggugat sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) yang akan dipergunakan untuk menambah jumlah barang dagangan Tergugat-I. Pada tanggal 2 November 2022 Penggugat telah mentransfer sejumlah uang tersebut melalui Bank Central Asia pada rekening Nomor: 6710993333, atas nama Peter Suyatmin (Tergugat-II) sesuai permintaan Tergugat II;

Untuk meningkatkan kegiatan usahanya Tergugat-I, maka Tergugat-III dan Tergugat-IV, telah menjual seluruh hak atas tanahnya kepada Penggugat, dengan harga seluruhnya sebesar Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan uraian sebagai berikut:

1. Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama Hari Suyatmin, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari, dengan harga Rp292.000.000 (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
2. Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama Hari Suyatmin, diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun, dengan harga Rp4.708.000.000 (empat milyar tujuh ratus delapan juta rupiah);
3. Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Helena Oesman (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo, dengan harga Rp3.250.000.000 (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Dari harga tanah dan bangunan sebesar Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) atas permintaan Tergugat-II dan Tergugat-IV agar dibayar oleh Penggugat, dengan cara menyerahkan barang dagangan, diantaranya berupa: UNP Sus, Pipa SS, Kanal UNP Sus, Plat Sus, Plat Streep Sus, Plat Bordes Sus;

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

Untuk jual beli tanah dan bangunan tersebut telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan keduanya tertanggal 10 September 2022 antara Tergugat III dan Tergugat IV selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli, serta ketiga buah sertifikat tersebut diatas telah diserahkan oleh penjual kepada pembeli;

Untuk melaksanakan kewajiban jual beli tanah dan bangunan tersebut, Penggugat telah mengirimkan barang-barang dagangan kepada Tergugat I sebagai berikut:

	Tgl	Nota	Nominal	Keterangan
1	03-Okt-22	10003	Rp10.311.000	18/10/2022
2	05-Okt-22	10006	Rp8.000.000	
3	11-Okt-22	10023	Rp69.083.000	
4	12-Okt-22	10028	Rp86.400.000	24/10/2022
5	14-Okt-22	10031	Rp7.200.000	
6	14-Okt-22	10037	Rp12.000.000	
7	17-Okt-22	10042	Rp8.400.000	
8	19-Okt-22	10047	Rp26.400.000	12/11/2022
9	25-Okt-22	10056	Rp12.000.000	
10	26-Okt-22	10061	Rp7.733.250	
11	29-Okt-22	10073	Rp21.600.000	
12	31-Okt-22	10078	Rp15.930.000	
13	01-Nop-22	11004	Rp241.924.000	12/11/2022
14	02-Nop-22	11007	Rp28.000.000	16/11/2022
15	04-Nop-22	11010	Rp8.000.000	
16	05-Nop-22	11020	Rp6.600.000	
17	09-Nop-22	11030	Rp11.061.250	
18	14-Nop-22	11038	Rp15.024.600	24/11/2022
19	15-Nop-22	11039	Rp15.024.600	
20	15-Nop-22	11042	Rp45.073.800	
21	15-Nop-22	11045	Rp1.094.000	
22	16-Nop-22	11051	Rp7.512.300	06/12/2022
23	17-Nop-22	11053	Rp6.000.000	
24	18-Nop-22	11057	Rp14.400.000	
25	24-Nop-22	11068	Rp15.930.000	
26	25-Nop-22	11080	Rp35.736.900	
27	25-Nop-22	11082	Rp7.512.300	
28	25-Nop-22	11083	Rp66.000.000	
29	02-Des-22	12004	Rp449.800.000	16/12/2022
30	02-Des-22	12007	Rp30.049.200	13/12/2022
31	06-Des-22	12019	Rp22.868.325	20/12/2022
32	08-Des-22	12037	Rp462.000.000	20/12/2022
33	13-Des-22	12049	Rp702.765.000	20/12/2022
34	16-Des-22	12061	Rp11.165.000	09/01/2023
35	21-Des-22	12086	Rp4.558.000	04/01/2023

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36	22-Dec-22	12087	Rp31.122.000	09/01/2023
37	03-Jan-23	01007	Rp20.000.000	19/01/2023
38	04-Jan-23	01013	Rp24.000.000	
39	06-Jan-23	01015	Rp104.000.000	
40	07-Jan-23	01019	Rp44.622.000	
45	12-Jan-23	01042	Rp4.000.000	
42	09-Jan-23	01021	Rp4.000.000	
43	09-Jan-23	01029	Rp1.019.520.000	
44	10-Jan-23	01030	Rp24.080.000	
41	09-Feb-23	00107	Rp127.470.000	19/01/2023
46	13-Jan-23	00109	Rp135.975.000	02/02/2023
47	16-Jan-23	01056	Rp30.933.000	02/02/2023
48	16-Jan-23	01057	Rp1.203.080.000	
49	18-Jan-23	01071	Rp1.380.000	
50	19-Jan-23	01074	Rp15.466.500	
51	28-Jan-23	01098	Rp82.000.000	07/02/2023
52	28-Jan-23	01104	Rp29.500.000	07/02/2023
53	31-Jan-23	01105	Rp36.485.540	
54	31-Jan-23	01106	Rp395.058.600	07/02/2023
55	02-Feb-23	00204	Rp467.610.785	09/02/2023
56	04-Feb-23	02010	Rp15.466.500	07/02/2023
57	03-Feb-23	02006	Rp30.933.000	09/02/2023
58	01-Feb-23	02003	Rp123.000.000	
59	08-Feb-23	02020	Rp24.000.000	09/02/2023
Import				
60	01-Okt-22	10035	Rp609.649.750	16/11/2022
61	05-Okt-22	10007	Rp1.542.076.900	08/12/2022
62	18-Okt-22	01008	Rp609.109.700	
63	19-Okt-22	01009	Rp2.114.896.000	08/12/2022
64	01-Nop-22	11021	Rp1.600.488.000	
65	15-Nop-22	01111	Rp590.473.400	13/12/2022
66	15-Nop-22	01112	Rp1.114.639.500	04/01/2023
67	06-Dec-22	01201	Rp730.021.200	
68	06-Dec-22	12031	Rp722.425.000	04/01/2023
69	06-Dec-22	12032	Rp873.112.500	18/01/2023
70	15-Dec-22	01213	Rp635.176.100	
71	04-Jan-23	01017	Rp1.571.072.500	27/01/2023
JUMLAH			Rp19.200.000.000	

Ternyata harga barang-barang yang dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat I seluruhnya berjumlah Rp19.200.000.000,00 (sembilan belas milyar dua ratus juta rupiah) sehingga ada kelebihan sejumlah Rp10.950.000.000,00 (sepuluh milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dari harga jual beli tanah dan bangunan sejumlah Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah), sehingga hutang Tergugat I termasuk pinjaman Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) maka seluruhnya sejumlah Rp13.250.000.000,00 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar dan menjadi tanggungjawab Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV secara tanggung renteng;

Oleh karena Tergugat III dan Tergugat IV tidak bersedia untuk:

1. Menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Surabaya, sedangkan Kuasa yang diberikan olehnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan - tidak dapat dipergunakan, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah menolaknya;
2. Tidak menyerahkan penguasaan hak atas tanah berikut bangunan dalam keadaan kosong, yang sedianya dilakukan pada paling lambat tanggal 18 Oktober 2022;
3. Tergugat-I tidak juga membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat sejumlah Rp13.250.000.000 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang sedianya dan dijanjikan akan dibayar lunas pada paling lambat tanggal 18 Januari 2023;

Maka, terhadap Tergugat-III dan Tergugat-IV yang tidak bersedia untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, yang seharusnya telah terlaksana paling lambat tanggal 18 Oktober 2022 dan juga telah lalai tidak menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong serta tidak dibayarnya hutang Tergugat I sebesar Rp13.250.000.000 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) pada waktunya paling lambat tanggal 18 Januari 2023, maka Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV merupakan perbuatan Ingkarjanji (wanprestasi) kepada Penggugat;

Oleh karena Tergugat-III dan Tergugat-IV telah lalai tidak menyerahkan penguasaan dan tidak mengosongkan hak atas tanah dan bangunan objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, baik dari penghuni dan barang-barang penghuni, maka wajib dikenakan denda sebesar 2 % (dua persen) dari nilai harga jual objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022 sebesar Rp8.250.000.000 (delapan milar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dihitung dari sejak tanggal 18 Oktober 2022 untuk setiap bulan kelambatan dan seterusnya sampai Tergugat-III dan Tergugat-IV menyerahkan dengan secara sukarela;

Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II digugat dalam perkara ini guna untuk memenuhi sepenuhnya gugatan ini. Oleh karenanya Turut Tergugat-I

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Turut Tergugat-II agar diperintahkan untuk memproses balik nama sertifikat-sertifikat pada bidang-bidang tanah, yaitu:

**1. Untuk Turut Tergugat-I memproses balik nama terhadap:**

- Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 (satu);
- Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 (satu);

Dari atas nama HARI SUYATMIN (Tergugat-III) menjadi ke atas nama HARRY OESMAN (Penggugat) sejak putusan ini mempunyai kekuatan tetap;

**2. Untuk Turut Tergugat-II memproses balik nama terhadap:**

- Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama HELENA OESMAN (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (dua);

Dari atas nama HELENA OESMAN menjadi ke-atas nama HARRY OESMAN (Penggugat) sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV membenarkan seluruh gugatan Penggugat, sedangkan Tergugat II sudah berulang kali dipanggil secara sah dan patut namun tidak pernah hadir dan juga tidak menyuruh wakilnya untuk hadir ke persidangan, maka menurut hukum Tergugat II juga dianggap membenarkan dalil gugatan Penggugat;

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I pernah hadir dipersidangan tetapi tidak memberikan jawaban terhadap gugatan Penggugat, sedangkan Turut Tergugat II sudah berulang kali dipanggil secara sah dan patut namun tidak pernah hadir dan juga tidak menyuruh wakilnya untuk hadir ke persidangan, maka menurut hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga dianggap membenarkan dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam konteks Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV membenarkan seluruh dalil gugatan Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan dan juga tidak pernah memberikan jawaban terhadap gugatan Penggugat sehingga dianggap membenarkan dalil Penggugat, maka menurut hukum tidak diperlukan lagi alat bukti lain untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat, akan tetapi untuk kesempurnaan dan koreksi total terhadap dalil gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim diperlukan juga analisa yuridis terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat diberi tanda P.1 sampai dengan P.116, sedangkan untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan bukti surat diberi tanda T.1 sampai dengan T.3, pihak-pihak ini tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 1 agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, masih tergantung pada pertimbangan dan hasil pembuktian petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa wanprestasi terjadi bersumber dari adanya perjanjian, oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah benar ada perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat yang telah dibuat secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Para Tergugat yang dinilai melakukan perbuatan wanprestasi sesuai dalil gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan Perseroan Komanditer (CV) in casu CV. Asahan Sakti (Tergugat I), Tergugat II: Peter Suyatmin sebagai Direktur CV. Asahan Sakti (selaku Pesero

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengurus/Pesero Komplementer), Tergugat III: Hari Suyatmin (selaku Pesero/Pesero Komanditer), Tergugat IV: Helena Oesman (selaku Direktur II CV. Asahan Sakti (Selaku Pesero Komplementer dan selaku istri dari Hari Suyatmin (istri dari Tergugat III), sedangkan obyek wanprestasi yaitu Tergugat-III dan Tergugat-IV tidak bersedia melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, yang seharusnya telah terlaksana paling lambat tanggal 18 Oktober 2022 dan juga telah lalai tidak menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong serta tidak dibayarnya hutang Tergugat I sebesar Rp13.250.000.000,00 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) atas peran Tergugat II selaku Direktur CV. Asahan Sakti pada waktunya paling lambat tanggal 18 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Pasal 19 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), berbunyi: *"Persekutuan dengan jalan meminjam uang atau disebut juga persekutuan komanditer, diadakan antara seorang sekutu atau lebih yang bertanggung jawab secara pribadi dan untuk seluruhnya dengan seorang atau lebih sebagai peminjaman uang"* Artinya, Pada Persekutuan Komanditer (*Commanditair Vennnootschap*) terdapat satu atau beberapa orang sekutu komanditer. Sekutu Komanditer hanya menyerahkan uang, barang atau tenaga sebagai pemasukan pada Persekutuan Komanditer sehingga status hukum seorang Sekutu Komanditer dapat disamakan dengan seorang yang meminjamkan atau menanamkan modal pada suatu perusahaan, sama sekali tidak ikut terlibat mencampuri pengurusan dan pengelolaan Persekutuan Komanditer;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "Hukum Perseroan Terbatas", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2011, halaman 17-19 menyatakan "Persekutuan Komanditer terdiri dari dua macam sekutu:

- 1) Sekutu Pengurus atau sekutu komplementer (*complimentaris*) bertindak sebagai pesero pengurus dalam Persekutuan Komanditer. Selain dia Sekutu Komanditer yang juga ikut memberi pemasukan modal, sekutu komplementaris sekaligus menjadi pengurus Persekutuan Komanditer;
- 2) Sekutu Komanditer yang disebut juga sekutu tidak kerja, statusnya hanya sebagai pemberi modal atau pemberi pinjaman, Oleh karena itu sekutu komanditer tidak ikut mengurus Persekutuan Komanditer, dia tidak ikut bertindak keluar;

Jadi yang bertindak keluar adalah anggota sekutu Persekutuan Komanditer atau sekutu "Komplementaris", mereka berbeda dengan kedudukan para

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

Komanditaris atau sekutu komanditer yang hanya berkedudukan sebagai penanam modal. Apabila anggota Komanditaris ikut mencampuri pengelolaan perusahaan, dia akan memikul akibat hukum yakni dianggap dengan sukarela ikut mengikatkan diri terhadap semua tindakan pengurus, oleh karena itu ia ikut bertanggung jawab secara pribadi memikul seluruh utang Persekutuan Komanditer secara solider:

Menimbang, bahwa CV. tidak berstatus sebagai badan hukum seperti halnya Perseroan Terbatas (PT) dimana Perseroan Terbatas sebagai Badan Hukum mempunyai harta kekayaan sendiri yang terpisah dengan harga kekayaan pendiri, sedangkan CV. kekayaan para pendirinya tidak terpisah dari kekayaan CV;

Menimbang, bahwa bukti TI.III.IV-1 berupa: Salinan Akta "Pernyataan Masuk sebagai pesero dalam Perseroan Komanditer CV. Asahan Sakti dan Perubahan Anggaran Dasar" Nomor 9 tanggal 3 November 2022 yang dibuat oleh AGNES NINIK MUTIARA WIDJAJA, S.H., Notaris di Surabaya, menjelaskan Hari Suyatmin (Tergugat III) dan Peter Suyatmin (Tergugat II) adalah Para Pesero dari Persekutuan Komanditer CV. Asahan Sakti, sedangkan Helena Oesman (Tergugat IV) yang hendak masuk sebagai pesero pengurus dalam perseroan. Pesero Peter Suyatmin dan Helena Oesman adalah para pesero pengurus yang bertanggung jawab atas segala perbuatan perseroan, sedangkan Pesero Hari Suyamin adalah pesero komanditer yang tidak menanggung lebih dari jumlah bagiannya dalam modal perseroan. Pesero Peter Suyatmin berkedudukan sebagai Direktur Utama, sedangkan Helena Oesman sebagai Direktur, Direktur Utama atau Direktur baik bersama-sama maupun masing-masing mengurus semua pekerjaan Perseroan dan mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan, sedangkan Pesero Komanditer yaitu Hari Suyatmin, baik sendiri maupun dengan perantaraan wakil, berhak pada segala waktu memeriksa buku, surat dan keuangan Perseroan yang hanya berposisi sebagai pemberi modal atau pemberi pinjaman yang tidak ikut mengurus Persekutuan Komanditer CV. Asahan Sakti, dia tidak ikut bertindak keluar, sedang pesero pengurus berwajib memperkenalkannya dan memberi segala keterangan yang diminta oleh Pesero Komanditer;

Menimbang, bahwa sebagaimana isi dalil Penggugat yang dibenarkan oleh Para Tergugat, terbukti Tergugat I (Perseroan Komanditer CV. Asahan Sakti) dengan perantaraan pengurusnya yaitu Tergugat II selaku Direktur Utama CV. Asahan Sakti telah menerima pinjaman uang dari Penggugat sejumlah Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) yang sudah diterima

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

melalui rekening Bank Central Asia (BCA) Nomor: 6710993333 atas nama Peter Suyatmin (Tergugat II) pada tanggal 2 November 2022 untuk menambah jumlah barang dagangan Tergugat I. Bukti adanya penerimaan uang ini dikuatkan oleh bukti P.37 berupa Slip pemindahan dana antar rekening BCA yang isinya Harry Oesman telah mengirimkan uang sejumlah Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) ke rekening Bank BCA Nomor 6710993333 atas nama Peter Suyatmin pada tanggal 2 November 2022;

Menimbang, bahwa pinjaman uang adalah salah satu bentuk perjanjian/persetujuan sebagaimana diatur dalam Buku Keiga KUH.Perdata yang mengatur Tentang Perikatan atau Pasal 1754 Jo Pasal 1756 KUH.Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap pinjaman uang yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II sebagai Direktur Utama dari Tergugat I di atas tidak dijelaskan kapan batas waktu pinjaman uang itu harus dikembalikan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II kepada Penggugat, akan tetapi atas hutang yang timbul dari perjanjian hutang piutang/peminjaman uang meskipun tidak diatur dalam perjanjian, tetap melekat ketentuan batas waktu atau jatuh tempo pengembaliannya dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar batas waktu pengembalian itu. Dalam hal ini dapat digunakan rujukan Pasal 1847 KUH. Perdata yang menyatakan “ *hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam persetujuan meskipun tidak dengan tegas dinyatakan*”;

Menimbang, bahwa dalam dalil Penggugat lainnya yang dibenarkan oleh Para Tergugat, terbukti untuk meningkatkan usahanya Tergugat I, kemudian Tergugat III dan Tergugat IV selaku penjual telah menjual seluruh hak atas tanahnya kepada Penggugat selaku pembeli dengan harga seluruhnya sejumlah Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dibawah tangan tertanggal 10 September 2022, yaitu:

1. Sebidang tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, Surat Ukur Nomor 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), terletak di Kelurahan Romokalisari, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya dengan harga Rp292.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
2. Sebidang tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, Surat Ukur Nomor 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, seluas

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Kelurahan Tambak Oso Wilangun, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya dengan harga Rp4.798.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta rupiah), atas nama Hari Suyatmin (Tergugat III);

3. Sebidang tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, Surat Ukur Nomor 2434/T/92, tanggal 8 Oktober 1992, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya dengan harga Rp3.250.000,00 (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), atas nama Helena Oesman (Tergugat IV);

Yang dibayar dengan cara Penggugat menyerahkan barang dagangan berupa: UNP Sus, Pipa SS, Kanal UNP Sus, Plat Sus, Plat Streep Sus, Plat Bordes Sus. Untuk itu Penggugat telah melakukan kewajiban mengirimkan barang-barang tersebut mulai periode bulan Oktober 2022 sampai dengan Februari 2023 dengan nilai seluruh barang yang dikirim sejumlah Rp19.200.000.000,00 (sembilan belas milyar dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti adanya jual beli atas tanah dan bangunan yang diuraikan dalam ketiga sertipikat hak milik tersebut diatas juga dikuatkan oleh bukti P.112 dan P.113 (bukti TI.II.III-2, TI,II,III-3), berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat III dan Tergugat IV selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli yang dibuat dibawah tangan tanggal 10 September 2022 dan P.114, P.115, P.116 berupa Sertipikat Hak milik Nomor 536/Kelurahan Romokalisari atas nama Hari Suyatmin, Sertipikat Hak Milik Nomor 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun atas nama Hari Suyatmin, Sertipikat Hak Milik Nomor 5291/Kelurahan Mojo, atas nama Helena Oesman, serta pengiriman barang oleh Penggugat berupa: UNP Sus, Pipa SS, Kanal UNP Sus, Plat Sus, Plat Streep Sus, Plat Bordes Sus dan lain-lain yang telah diterima oleh Tergugat I yang digunakan sebagai pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan, dikuatkan dengan bukti P.9 sampai dengan P.36, P.38 sampai dengan P.111 berupa faktur nota dan tanda terima barang, dengan nilai barang seluruhnya sejumlah Rp19.200.000.000,00 (sembilan belas milyar dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa jika diperhitungkan antara harga jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV dengan Penggugat sejumlah Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat dengan cara menyerahkan barang dagangan sejumlah Rp19.200.000.000,00 (sembilan belas milyar dua

Halaman 33 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

ratus juta rupiah), maka terdapat kelebihan pembayaran dengan selisih sejumlah Rp19.200.000.000,00 - Rp8.250.000.000,00 = Rp10.950.000.000,00 (sepuluh milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah menerima pinjaman uang dari Penggugat yang diminta oleh Tergugat II untuk modal usaha Tergugat I yang telah diterima oleh Tergugat II sejumlah Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) serta ada kelebihan pembayaran jual beli tanah dan bangunan yang diterima oleh Tergugat III dan Tergugat IV yang digunakan untuk peningkatan usaha Tergugat I, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masih mempunyai sisa hutang/kewajiban) kepada Penggugat seluruhnya sejumlah Rp13.250.000.000,00 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang sampai sekarang belum dibayar kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan dengan pembayaran berupa barang-barang dagangan yang dikirim oleh Penggugat tersebut juga merupakan perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1457 KUH. Perdata;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan aspek syahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

maka perjanjian peminjaman uang yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I yang diwakili Tergugat II dan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV juga atas kepentingan Tergugat I sah menurut hukum dan mengikat para pihak untuk melaksanakannya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa apakah Para Tergugat telah memenuhi atau tidak prestasi/kewajibannya terhadap perjanjian-perjanjian tersebut kepada Penggugat, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Setiawan dalam buku "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta Bandung, Cetakan I, 1977, halaman 13, 14*" menyebutkan wanprestasi/lalai dapat berbentuk yakni:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi pada waktunya (terlambat);
2. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
3. Debitur memenuhi prestasi dengan tidak baik (tidak sesuai dengan yang diperjanjikan);

Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa pernyataan wanprestasi tidak terjadi seketika melainkan baru efektif setelah debitur dinyatakan lalai (ingebrekestelling) dan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam pasal 1238 KUH. Perdata, yaitu:

- a. Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh jurusita dan diberikan kepada yang bersangkutan;
- b. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri;
- c. Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau aanmaning yang biasa disebut somasi (Yahya Harahap, dalam buku "*Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cetakan II, Penerbit Alumni Bandung, 1986, halaman 62*);

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUH. Perdata menyebutkan: *Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*”;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan yang dibenarkan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan dianggap dibenarkan pula oleh Tergugat II bahwa pengembalian uang Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat I yang diterima oleh Tergugat II yang telah digunakan untuk kepentingan Tergugat I akan jatuh tempo pada tanggal 18 Januari 2023, sedangkan penyerahan atas jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV untuk kepentingan Tergugat I yang harus diserahkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat serta pembuatan Akta Jual Beli tanah tersebut dihadapan PPAT, dilakukan paling lambat tanggal 18 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa tentang batas waktu penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek perjanjian jual beli dan janji Tergugat III dan Tergugat IV untuk membantu Penggugat dalam melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) paling lambat tanggal 18 Oktober 2022, juga dikuatkan dengan bukti P.112, P.113 (TI,II,III-2, TI,II,III-3);

Menimbang, bahwa Penggugat telah memenuhi prestasi atas perjanjian-perjanjian yang disebutkan diatas yang dapat dibuktikan dengan penyerahan uang dan barang-barang dagangan, sedangkan dalam batas waktu yang ditentukan Para Tergugat tidak dapat memenuhi prestasinya, akan tetapi kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut tidak pernah dilakukan somasi (peringatan) secara khusus oleh Penggugat kepada Para Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi Mahkamah Agung disebutkan adanya norma bahwa pengajuan gugatan kepada pengadilan dapat dipandang sebagai bentuk adanya somasi untuk menentukan suatu wanprestasi/ingkar janji, maka oleh karena Penggugat telah mengajukan gugatan dalam perkara ini akan tetapi Para Tergugat belum memenuhi prestasi atas perjanjian-perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat, maka Para Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi/ingkar janji kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan angka 3 agar jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dituangkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022 adalah sah menurut hukum, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum pada Ad.2 diatas Majelis Hakim telah menyimpulkan Perjanjian Jual Beli hak atas tanah berikut bangunan, masing-masing diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, Surat Ukur Nomor 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), terletak di Kelurahan Romokalisari, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, Surat Ukur Nomor 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Kelurahan Tambak Oso Wilangun, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Sertipikat Hak Milik Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, Surat Ukur Nomor 2434/T/92, tanggal 8 Oktober 1992, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, tanggal 10 September 2022, dinyatakan sah menurut hukum dengan merujuk ketentuan Pasal 1320 KUH.Perdata;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan angka 4 agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah yang telah dijual oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat, serta Penggugat diberikan hak untuk mengurus proses jual beli maupun balik nama, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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)



Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah disebutkan, ayat (1) "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat (2) "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa ketentuan diatas memberi penegasan untuk menjadi pemilik hak atas tanah seperti halnya dalam perkara ini yang diajukan oleh Penggugat, maka terlebih dahulu dilakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, selanjutnya barulah dilakukan proses balik nama;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti jual beli hak atas tanah dan bangunan antara Tergugat III dan Tergugat IV selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli yang diuraikan dalam ketiga sertifikat yang telah dipertimbangkan diatas hanya baru pada tahap pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) masing-masing tertanggal 10 September 2022, namun belum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Penggugat belum menjadi pemilik hak atas tanah dan bangunan yang dibeli meskipun sudah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, tentu Penggugat membutuhkan kepastian kapan dapat dilakukan proses pembuatan Akta Jual Beli agar Penggugat menjadi pemilik hak atas tanah dan bangunan yang dibeli. Sesuai Pasal 3, Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli masing-masing tertanggal 10 September 2022, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing sepakat untuk menyerahkan hak atas tanah dan bangunan yang dijual kepada Penggugat paling lambat tanggal 18 Oktober 2022, dan selanjutnya dilakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III dan Tergugat IV belum bersedia membuat Akta Jual Beli itu sedangkan Penggugat adalah pembeli

*Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik, maka perlu diberikan tenggang waktu bagi Tergugat III dan Tergugat IV agar secara sukarela datang bersama Penggugat membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar yaitu paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, jika dalam kurun waktu yang ditetapkan tersebut tidak dipenuhi, maka untuk melindungi kepentingan pembeli yang beritikad baik dan adanya kepastian hukum dalam proses jual beli, Penggugat dapat datang sendiri kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menanda tangani Akta Jual Beli untuk dan atas nama diri sendiri maupun untuk dan atas nama Tergugat III dan Tergugat IV, seterusnya dilakukan balik nama terhadap sertifikat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 4 dapat dikabulkan sebagian, yang selengkapny akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 5, agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan proses balik nama atas sertifikat-sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai Peraturan Perundang-Undangan di bidang Pertanahan, Kantor Pertanahan in casu Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II mempunyai kewenangan untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Atas Tanah yang lokasi tanahnya berada dalam wilayah hukumnya, asalkan telah dipenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan termasuk syarat adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 6 agar Tergugat II dan Tergugat IV membayar hutang atas kewajiban Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp13.250.000.000,00 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan tersebut, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya". Berdasarkan ketentuan ini maka Para Tergugat dibebani kewajiban membayar biaya, kerugian dan bunga akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukannya;

Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya sudah dijelaskan tanggung jawab atas pengurusan dan pengelolaan dan bertindak ke luar dan ke dalam untuk dan atas nama Perseroan Komanditer CV. Asahan Sakti (Tergugat I) adalah Tergugat II dan Tergugat IV selaku Pesero Pengurus/Pesero Komplementer sedangkan Tergugat III adalah Pesero Komanditer yang tidak ikut mengurus CV. Asahan Sakti. Sesuai Pasal 20 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) maupun Akta Nomor 9, tanggal 3 November 2022 Tentang Pernyataan Masuk Sebagai Pesero Dalam Perseroan Komanditer CV. Asahan Sakti Dan Pengubahan Anggaran Dasar yang dibuat oleh AGNES NINIK MUITIARA WIDJAJA, S.H. - Notaris di Surabaya, maka kerugian yang ditimbulkan oleh CV. Asahan Sakti adalah menjadi tanggung jawab seluruhnya dari Tergugat II dan Tergugat IV sampai harta pribadinya masing-masing, sedangkan kedudukan Tergugat III sebagai Pesero Komanditer CV. Asahan Sakti hanya dibebani tanggung jawab sebatas modal yang disetorkan kepada CV. Asahan Sakti;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 6 dikabulkan yang disesuaikan dengan pertimbangan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 7 agar Tergugat II dan Tergugat IV dihukum untuk membayar denda dari jumlah hutang sebesar Rp13.250.000.000,00, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pembayaran denda yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli masing-masing tanggal 10 September 2022 adalah denda akibat keterlambatan penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dijual oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat yang digunakan untuk kepentingan Tergugat I;

Menimbang, bahwa keterlambatan pembayaran harga tanah dan bangunan tidak diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli masing-masing tanggal 10 September 2022, karena kelebihan pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan sejumlah Rp10.950.000.000,00 (sepuluh milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut yang dibayar dengan cara penyerahan barang oleh Penggugat baru diketahui setelah barang-barang itu dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat I, demikian pula denda keterlambatan pengembalian peminjaman uang oleh Tergugat I dan / atau Tergugat II kepada Penggugat juga tidak disepakati, sehingga keterlambatan pembayaran hutang baik dari pinjaman uang maupun kelebihan pembayaran jual beli tanah dan bangunan tidak dapat dikenakan denda;

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 7 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 8 agat Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya mengosongkan obyek jual beli, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengakui hak atas tanah dan bangunan yang dijual oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat masing-masing diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari atas nama Hari Suyatmin (Tergugat III), Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun atas nama Hari Suyatmin (Tergugat III), Sertipikat Hak Milik Nomor: 5291/Kelurahan Mojo atas nama Helena Oesman (Tergugat IV), sampai sekarang belum diserahkan dan masih dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat IV dengan alasan masih digunakan untuk tempat usaha, yang seharusnya diserahkan pada tanggal 18 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan angka 9 agar Tergugat III dan Tergugat IV membayar denda keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan yang dijual kepada Penggugat, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa beban pembayaran denda akibat wanprestasi juga diatur dalam Pasal 1243 KUH.Perdata. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli masing-masing tanggal 10 September 2022 antara Tergugat III dan Tergugat IV dengan Penggugat telah disepakati penyerahan obyek perjanjian berupa tanah dan bangunan oleh Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat pada paling lambat pada tanggal 18 Oktober 2022, jika terjadi keterlambatan menyerahkan obyek tersebut dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) untuk setiap bulan. Denda keterlambatan tersebut juga diakui oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana dijelaskan dalam jawabannya, dengan perhitungan prosentase keterlambatan itu dihitung dari nilai jual beli sejumlah Rp8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan informasi suku bunga dasar kredit Bank yang dirilis oleh Otoritas Jasa Keuangan melalui Youtube per tanggal 23 April 2023 berkisar antara 7% sampai 14% per tahun, dan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengakui belum mempunyai kemampuan bayar atas hutangnya kepada Penggugat, maka dianggap wajar dan adil, denda

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan tersebut ditentukan besarnya 1% setiap bulan sejak adanya keterlambatan menyerahkan obyek jual beli kepada Penggugat tanggal 18 Oktober 2022, yaitu  $Rp8.250.000.000,00 \times 1\% = Rp82.500.000,00$  (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 9 dapat dikabulkan sesuai pertimbangan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 10 agar Para Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum ini hanya tepat ditujukan kepada Turut Tergugat, sedangkan Para Tergugat telah dibebani kewajiban sebagaimana telah dipertimbangkan diatas. Sebagaimana pendapat Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik*", 1995, Penerbit Mandar Maju, Bandung, halaman 2 bahwa "Turut Tergugat" bukanlah "Tergugat", ia tidak melakukan sesuatu perbuatan, karena itu ia tidak berkewajiban melakukan sesuatu, selain sekadar tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan, sehingga Turut Tergugat tidak dapat dihukum untuk melakukan sesuatu tetapi hanya tunduk pada isi putusan;

Dengan demikian petitum angka 10 dikabulkan berdasarkan pertimbangan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang diajukan oleh Penggugat tidak relevan lagi untuk digunakan pembuktian dalam perkara ini, maka harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian dan selebihnya ditolak serta Para Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum membayar biaya perkara ini, maka petitum gugatan angka 11 dapat dikabulkan;

Memperhatikan ketentuan dalam HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan perbuatan Ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menyatakan pembelian 3 (tiga) bidang tanah, yaitu:

**3.1** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus

Halaman 41 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam belas meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari;

**3.2** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M<sup>2</sup> (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun;

**3.3** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama HELENA OESMAN (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo.

sebagaimana yang dituangkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022 adalah sah menurut hukum;

**4.** Memerintahkan Tergugat III dan Tergugat IV agar secara sukareka datang menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang bersama Penggugat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli terhadap tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan pada amar ke-3 diatas paling lambat dalam waktu 6 (enam) bulan setelah putusan berkekuatan hukum tetap, apabila tidak dipenuhi, Penggugat dapat melakukannya sendiri bertindak untuk dan atas nama diri sendiri maupun untuk dan atas nama Tergugat III dan Tergugat IV membuat dan menandatangani Akta Jual Beli;

**5.** Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memproses sesuai dengan aturan yang berlaku terhadap balik nama sertifikat-sertipikat atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan pada amar ke-3 diatas setelah semua syarat dipenuhi;

**6.** Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng (hoofdelijk) untuk membayar hutang atas kewajiban Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp13.250.000.000 (tiga belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yaitu Tergugat II dan Tergugat IV sebagai Pesero Komplementer Tergugat I sampai harta pribadinya masing-masing, sedangkan Tergugat III sebagai Pesero Komanditer Tergugat I sebatas

Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/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)





modal yang disetorkan, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

**7.** Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan, baik orang maupun barang yang berada pada bidang-bidang tanah dan bangunan:

**7.1** Sebidang tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 536/Kelurahan Romokalisari, seluas 116 M2 (seratus enam belas meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00344/Romokalisari/2013, tanggal 17 Mei 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Romokalisari;

**7.2** Sebidang tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 842/Kelurahan Tambak Oso Wilangun, seluas 1.866 M2 (seribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi), atas nama HARI SUYATMIN, diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 00108/Tambak Oso Wilangun/2013, tanggal 12 September 2013, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Benowo, Kelurahan Tambak Oso Wilangun;

**7.3** Sebidang Tanah berikut bangunan, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 5291/Kelurahan Mojo, seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama HELENA OESMAN (14-04-1959), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor: 2434/T/92, tanggal 08 Oktober 1992, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Gubeng, Kelurahan Mojo.

Sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

**8.** Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV yang telah lalai menyerahkan dan mengosongkan 3 (tiga ) objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 10 September 2022 baik dari penghuni dan barang-barang penghuni sejak tanggal 18 Oktober 2022 dikenakan denda sebesar Rp82.500.000,00 (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), yang dihitung untuk setiap bulan kelambatan dan seterusnya sampai Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan dengan secara sukarela;

**9.** Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;



10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.265.000,00 (tiga juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis, tanggal 15 Juni 2023 oleh Kami: I Ketut Suarta, S.H., sebagai Hakim Ketua, A.A. Gd. Agung Parnata, S.H., C.N., dan Titik Budi Winarti, S.H., M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 183/Pdt.G/2023/PN Sby tanggal 15 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rudy Suparnadi, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

A.A Gd. Agung Parnata, S.H., C.N.

I Ketut Suarta, S.H.

Titik Budi Winarti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rudy Suparnadi, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp. 10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp. 10.000,00;
3.....A	:	Rp. 95.000,00;
TK .....	:	
4.....P :	:	Rp. 3.050.000,00;

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor: 183/Pdt.G/2023/PN Sby



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

anggilan .....  
5.....P : Rp. 70.000,00;  
NBP Panggilan .....  
Jumlah : Rp. 3.265.000,00;  
(Tiga juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah)