



**P U T U S A N**

**Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**NG KHAM FOE**, Tempat lahir di Surabaya, tanggal 26 Juli 1958, umur 63 Tahun, jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Pekerjaan Wirawasta, alamat di Jalan Simo Tambaan No. 27 T Kel. Simomulyo Baru, Kec. Sukomanunggal, Kota Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama : 1.Drs. Ec. Bambang Rudiyanto, S.H., M.H ; 2. Noerana Dibyantarsih S.H., M.H. 3. Cressida Mutiara Puspitasari, S.H ; 4. Agus Prayitno, S.H Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor RF Law Office "RUDY, FERDI & REKAN" beralamat Kantor di Jalan Tenggilis Utara 7 No. 24 Kel. Rungkut Kec. Rungkut Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 01 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**L a w a n :**

- 1. Perseroan Terbatas (PT) RUNGKUT MEGA SENTOSA**; berkedudukan di Surabaya; Kompleks Rungkut Mega Raya Blok M – 39 (dan/atau Blok M – 46) Jalan Kalirungkut No. 1 – 3 Kelurahan Panjangiwo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
- 2. Perseroan Terbatas (PT) RUNGKUT CENTRAL ABADI**; berkedudukan di Surabaya; Kompleks Rungkut Mega Raya Blok M – 39 (dan/atau Blok M – 46) Jalan Kalirungkut 1 – 3 Kelurahan Panjangiwo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya; selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;



**3. SOELAYMAN, dalam kapasitas sebagai Direktur Utama PT. RUNGKUT MEGA SENTOSA (tahun 1998);**  
Jalan Wijaya Kusuma No. 08 Kelurahan Ketabang  
Kecamatan Genteng Kota Surabaya, selanjutnya  
disebut sebagai **Tergugat III** ;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan  
di persidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya dalam surat  
gugatannya tertanggal 04 Maret 2021 yang terdaftar secara e-court di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya 08 Maret 2021, dibawah Register  
Nomor : 238/Pdt.G/2021/PN. Sby telah mengajukan gugatan dengan  
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

#### **I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT.**

1. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli  
No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 telah membeli 1 (Satu) bidang tanah  
dari PARA TERGUGAT dengan alas haknya berupa SHGB  
No. 466/Kelurahan Panjangjiwo tertulis atas nama PT. RUNGKUT  
CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) yang telah dibayar lunas oleh  
PENGGUGAT berikut dengan biaya mendirikan bangunan RUKO  
diatas tanah tersebut dan biaya PPN maupun balik nama; biaya-biaya  
tersebut telah diterima dengan baik oleh PARA TERGUGAT; akan  
tetapi ketika PARA TERGUGAT menyanggupi untuk memproses balik  
nama ternyata tidak memproses balik nama sertifikat dari atas nama  
PT. RUNGKUT CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) kepada  
PENGGUGAT dan tidak pula menyetorkan PPN kepada Kantor  
Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut sehingga kemudian  
PENGGUGAT mengurus sendiri proses balik nama sertifikat dan  
PENGGUGAT mengeluarkan biaya lagi sampai sertifikat dapat dibalik  
nama keatas nama PENGGUGAT padahal untuk proses balik nama  
sertifikat adalah tanggungjawab PARA TERGUGAT karena PARA  
TERGUGAT telah menyanggupinya dan PENGGUGAT telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar pula biaya balik nama serta biaya PPN kepada PARA TERGUGAT ;

2. Bahwa disamping itu pula dari awal PARA TERGUGAT tidak menginformasikan kepada PENGGUGAT status tanah sebagaimana angka 1 diatas adalah hak guna bangunan (HGB) diatas hak pengelolaan (HPL) sehingga PENGGUGAT tidak mengetahui secara pasti status tanahnya; bahkan PARA TERGUGAT diam saja ketika di dalam Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 status tanah dicantumkan hak guna bangunan padahal status tanah hak guna bangunan diatas hak pengelolaan PEMKOT Surabaya ;  
PARA TERGUGAT hanya menginformasikan status tanah adalah hak guna bangunan tanpa “embel-embel” diatas hak pengelolaan sehingga apabila dari awal PENGGUGAT mengetahui status tanah adalah HGB diatas HPL maka PENGGUGAT mengurungkan niatnya membeli tanah tersebut angka 1 diatas ;
3. Bahwa tidak hanya itu saja obyek tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT ternyata menjadi obyek sengketa antara PARA TERGUGAT dengan pihak lain di Pengadilan Negeri Surabaya perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN. Sby; bahkan tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT dari PARA TERGUGAT sempat diletakkan Sita Jaminan oleh Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pemeriksa perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN. Sby berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Oktober 1998 No. 588/Pdt.G/1998/PN. Sby yang diajukan oleh pihak lain yang berperkara dengan PARA TERGUGAT meskipun kemudian perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN. Sby telah diselesaikan dengan perdamaian oleh PARA TERGUGAT dengan pihak lain dan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya telah mengangkat Sita Jaminan atas tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT; namun demikian diawal PENGGUGAT akan membeli tanah sebagaimana angka 1 diatas atau setidaknya setelah Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 ditandatangani oleh PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT serta pada saat PENGGUGAT melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan RUKO, biaya PPN serta biaya balik nama ternyata PARA TERGUGAT juga tidak menjelaskan dan tidak menginformasikan kepada PENGGUGAT apabila tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT

Halaman 3 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang dalam sengketa padahal pada Pasal 5 Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 PARA TERGUGAT menjamin kepada PENGGUGAT bahwa apa yang dijual belikan dalam akta ini (tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT dari PARA TERGUGAT) bebas dari segala sitaan dan sengketa ;

PARA TERGUGAT tetap menerima pembayaran harga jual beli tanah dan bangunan RUKO dari PENGGUGAT padahal pada saat itu ada sengketa antara PARA TERGUGAT dengan pihak lain di Pengadilan Negeri Surabaya perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN. Sby ;

4. Bahwa berdasarkan hal di atas, PENGGUGAT memiliki hak untuk mengajukan gugatan WANPRESTASI karena PARA TERGUGAT tidak melakukan proses balik nama SHGB No. 466/Kelurahan Panjangjiwo dari atas nama PT. RUNGKUT CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) menjadi atas nama PENGGUGAT, tidak pula menyetorkan PPN kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut dan sampai dengan saat ini tidak pula mengembalikan biaya PPN serta biaya balik nama yang sudah diserahkan PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT; bahkan tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT sempat menjadi obyek sengketa di Pengadilan Negeri Surabaya antara PARA TERGUGAT dengan pihak lain ;

## II. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN.

5. Bahwa PENGGUGAT mengajukan GUGATAN ke Pengadilan Negeri Surabaya terhadap PARA TERGUGAT melalui pertanggung jawaban perdata Perbuatan WANPRESTASI sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata jo Pasal 1338 Jo KUHPerdata Jo Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ;

## III. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM.

6. Bahwa PENGGUGAT telah cukup lama mengenal dengan baik TERGUGAT III sebagai seorang Direktur sebuah perusahaan yang bergerak di bidang properti (TERGUGAT I) sehingga ketika TERGUGAT III menawarkan properti milik TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang dikenal dengan Kompleks Rungkut Mega Raya terletak di Jalan Kalirungkut 1 – 3 Kelurahan Panjangjiwo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya maka PENGGUGAT tertarik untuk membeli 1 (Satu) bidang tanah yang kemudian dibangun bangunan RUKO mengingat letaknya cukup strategis untuk usaha ;

Halaman 4 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

### Disclaimer

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



7. Bahwa sebelum memutuskan untuk membeli maka terlebih dahulu PARA TERGUGAT menginformasikan kepada PENGGUGAT mengenai status alas hak atas tanahnya yakni telah bersertifikat hak guna bangunan (SHGB) atas nama TERGUGAT II; demikian pula PARA TERGUGAT menginformasikan mengenai harga tanah, biaya yang dibutuhkan untuk membangun RUKO, PPN dan biaya balik nama sebab PARA TERGUGAT menyanggupi untuk menguruskan proses balik nama SHGB dari atas nama PT. RUNGKUT CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) menjadi atas nama PENGGUGAT ;
8. Bahwa setelah menyepakati mengenai harga tanah, biaya yang dibutuhkan untuk membangun RUKO, PPN dan biaya balik nama maka pada tanggal 31 Agustus 1998 PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT membuat dan menandatangani Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 dihadapan Notaris Surabaya NOOR IRAWATI, SH.

Dengan demikian maka Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 dihadapan Notaris Surabaya NOOR IRAWATI, SH secara hukum sah dan mengikat bagi PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT serta berlaku sebagai undang-undang bagi PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT ;

9. Bahwa alas hak 1 (Satu) bidang tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT yang tercantum dalam Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 adalah SHGB No. 466/Kelurahan Panjangjiwo luas tanah 85 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 7920/1997 tercatat atas nama PT. RUNGKUT CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) setempat dikenal dengan Kompleks Rungkut Mega Raya Blok N – 45 Jalan Kalirungkut 1 – 3 Kelurahan Panjangjiwo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya dengan masa berlakunya SHGB tersebut sampai tanggal 4 Januari 2016 dengan batas-batas tanahnya :
  - Sebelah utara : Jalan dalam Kompleks Ruko Rungkut Mega Raya Surabaya ;
  - Sebelah selatan : Ruko Rungkut Mega Raya Blok N - 12 Surabaya ;
  - Sebelah timur : Ruko Rungkut Mega Raya Blok N - 43 Surabaya ;
  - Sebelah barat : Ruko Rungkut Mega Raya Blok N - 47 Surabaya ;

Halaman 5 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby





10. Bahwa dalam Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 tersebut PENGUGAT bertindak sebagai pihak Pembeli (PIHAK KEDUA) sementara itu TERGUGAT I diwakili oleh TERGUGAT III dalam kapasitas sebagai Direktur dimana untuk melakukan perbuatan hukum jual beli ini telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan Sdr. FRANS MINTORO yang mewakili pula TERGUGAT II yang selanjutnya bertindak sebagai Penjual (PIHAK KESATU) ;
11. Bahwa dalam Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 tertuang harga jual beli tanah sebesar Rp 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) berikut dengan biaya untuk membangun RUKO yang dikerjakan oleh TERGUGAT I dimana biaya untuk membangun RUKO tersebut ditetapkan sebesar Rp 290.312.500,- (Dua ratus sembilan puluh juta tiga ratus dua belas ribu lima ratus rupiah); namun didalam kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 tertulis harga RUKO sebesar Rp 370.918.932,- (Tiga ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan belas ribu sembilan ratus tiga puluh dua) dan PENGUGAT telah membayar secara tunai sesuai dengan harga RUKO yang tercantum dalam kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998; demikian PARA TERGUGAT dan Sdr. FRANS MINTORO telah menerima uang tunai pembayaran harga RUKO dari PENGUGAT dan menandatangani kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
12. Bahwa meskipun dalam Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 tidak mencantumkan biaya PPN dan biaya balik nama; akan tetapi ketika PARA TERGUGAT menyanggupi untuk memproses balik nama sertifikat SHGB No. 466/Kelurahan Panjangjiwo dari atas nama PT. RUNGKUT CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) menjadi atas nama PENGUGAT maka PENGUGAT kemudian menyerahkan biaya balik nama sebesar Rp 1.675.000,- (Satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan PPN sebesar Rp 6.350.000,- (Enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PARA TERGUGAT secara tunai dan diterima dengan baik oleh PARA TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 sehingga dengan demikian



kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

**13.** Bahwa setelah membayar lunas semua biaya-biaya sebagaimana diuraikan pada angka 11 dan angka 12 diatas maka selanjutnya PENGUGAT menyerahkan sepenuhnya pengurusan balik nama SHGB No. 466/Kelurahan Panjangjiwo dari atas nama PT. RUNGKUT CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) ke atas nama PENGUGAT kepada PARA TERGUGAT ;

**14.** Bahwa setelah menunggu cukup lama proses balik nama sertifikat yang tidak kunjung selesai maka sekitar tahun 2008 ketika PENGUGAT bermaksud untuk menjual RUKO karena pada saat itu PENGUGAT membutuhkan biaya untuk pendidikan anak-anak PENGUGAT selanjutnya PENGUGAT menanyakan kepada PARA TERGUGAT kejelasan dari proses balik nama akan tetapi PARA TERGUGAT hanya menginformasikan kalau proses balik nama belum selesai tanpa menjelaskan alasan belum selesainya proses balik nama padahal sudah sekitar hampir 10 (Sepuluh) tahun lamanya PENGUGAT menyerahkan pengurusan balik nama sertifikat kepada PARA TERGUGAT ;

Begitu seterusnya berkali-kali ketika PENGUGAT sering menanyakan kejelasan proses balik nama sertifikat maka PARA TERGUGAT tidak dapat memberikan kepastian selesainya proses balik nama sertifikat ;

**15.** Bahwa oleh karena tidak juga ada kejelasan mengenai kapan selesainya proses balik nama maka sekitar tahun 2013 PENGUGAT memutuskan untuk mengurus sendiri balik nama sertifikat melalui Kantor Notaris ANITA ANGGAWIDJAJA, SH yang berkantor di Jalan Genteng Kali No. 77-A Surabaya dan setelah Kantor Notaris ANITA ANGGAWIDJAJA, SH mengurus balik nama sertifikat, PENGUGAT baru tahu ternyata **alas hak tanah yang berdiri bangunan RUKO yang dibeli oleh PENGUGAT adalah hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh PEMKOT Surabayadanhal ini dari sejak awal tidak pernah dijelaskan dan diinformasikan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT;** PARA TERGUGAT hanya menginformasikan status tanahnya hanya



SHGB tanpa “embel-embel” diatas tanah hak pengelolaan PEMKOT Surabaya ;

16. Bahwa tidak hanya itu saja Kantor Notaris ANITA ANGGAWIDJAJA, SH juga menginformasikan ternyata Walikota Surabaya yang bertindak untuk dan atas nama PEMKOT Surabaya telah mengajukan pemblokiran atas tanah yang dibeli oleh PENGUGAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya mengingat jangka waktu berlakunya SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo akan berakhir pada tanggal 04 Januari 2016; demikian juga dengan masa berlakunya hak pengelolaan akan berakhir dan belum diurus untuk diperpanjang ke PEMKOT SURABAYA oleh PARA TERGUGAT sehingga Walikota Surabaya memandang perlu untuk mengajukan pemblokiran tanah yang dibeli PENGUGAT dari PARA TERGUGAT ;

Surat Walikota Surabaya untuk permohonan pemblokiran atas tanah yang dibeli oleh PENGUGAT tertuang dalam **Surat Dinas No. 593/1100/436.6.18/2013 tanggal 21 Pebruari 2013 Perihal : Permohonan blokir atas pengajuan perpanjangan HGB diatas HPL atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya ;**

17. Bahwa untuk memastikan adanya pemblokiran dari Walikota Surabaya atas tanah yang dibeli oleh PENGUGAT dari PARA TERGUGAT maka selanjutnya PENGUGAT datang ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk memastikan kebenaran adanya pemblokiran tersebut diatas dan pada saat di Kantor Pertanahan Kota Surabaya tersebut PENGUGAT ditunjukkan Buku Induk Nota Dinas oleh salah satu Pegawai Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang isi dari Buku Induk Nota Dinas tersebut tertulis : **“TELAH DIBLOKIR oleh Walikota Surabaya TRI RISMAHARINI (atas nama Pemerintah Kota Surabaya) berdasarkan Surat Dinas No. 593/1100/436.6.18/2013 tanggal 21 Pebruari 2013 Perihal : Permohonan blokir atas pengajuan perpanjangan HGB diatas HPL atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya” ;**
18. Bahwa dengan adanya pemblokiran dari Walikota Surabaya tersebut diatas menurut Kantor Notaris ANITA ANGGAWIDJAJA, SH tanah yang dibeli oleh PENGUGAT dari PARA TERGUGAT tidak dapat dibalik nama, tidak dapat dipindahtangankan dan tidak dapat di oper kepada pihak lain ;





**19.** Bahwa oleh karena PENGGUGAT tetap membutuhkan legalitas alas hak atas tanah menjadi atas nama PENGGUGAT maka PENGGUGAT tetap berupaya memproses sendiri balik nama sertifikat dengan meminta bantuan orang lain untuk menguruskan dan sudah tidak lagi melalui Kantor Notaris ANITA ANGGAWIDJAJA, SH mengingat PARA TERGUGAT lepas tanggung jawab mengurus proses balik nama sertifikat sehingga kemudian pada tahun 2018 PENGGUGAT meminta tolong orang lain untuk menguruskan balik nama sertifikat tanah yang untuk itu PENGGUGAT mengeluarkan biaya untuk pengurusan balik nama sertifikat sebesar **Rp 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) sebagai pembayaran jasa pengurusan balik nama sertifikat berdasarkan kwitansi tertanggal Gresik, 20 Mei 2018 ;**

Selain itu PENGGUGAT juga mengeluarkan biaya-biaya antara lain :

- a.** Pembayaran kepada PEMKOT Surabaya sebagai pembayaran pemakaian tanah aset pemerintah Kota Surabaya dalam rangka pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 466/Kel. Panjang Jiwo diatas Hak Pengelolaan No. 1/ Kel. Panjang Jiwo yang terletak di RUKO Rungkut Megah Raya Blok N – 45 Jalan Raya Rungkut Surabaya sesuai Akta Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 25 September 2015 No. 41 sebesar **Rp 295.910.499,15 (Dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus sepuluh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah lima belas sen) ;**
- b.** Pembayaran kepada Kantor Pajak untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo (PPN) sebesar **Rp 39.228.750,- (Tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ;**
- c.** Pembayaran Pajak Daerah BPHTB kepada badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah PEMKOT Surabaya sebesar **Rp 64.246.500,- (Enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;**

**20.** Bahwa dengan PENGGUGAT mengurus sendiri balik nama sertifikat melalui jasa orang lain dan bukan melalui PARA TERGUGAT maka pada akhirnya SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo telah beralih ke atas nama PENGGUGAT dan berganti menjadi SHGB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 955/Kelurahan Panjang Jiwo Surat Ukur tanggal 08-09-2020

No. 386/Panjang Jiwo/2020 luas 85 M2 ;

## IV. PERBUATAN WANPRESTASIPARA TERGUGAT

21. Bahwa dari sejak awal sebagaimana yang sudah PENGUGAT uraikan pada angka 2 dan angka 15 diatas tidak ada penjelasan maupun informasi yang didapat oleh PENGUGAT dari PARA TERGUGAT mengenai status tanah yang berdiri bangunan RUKO yang ternyata status tanahnya berupa hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Seandainya sejak awal PARA TERGUGAT menyampaikan dan menginformasikan status tanahnya berupa SHGB diatas hak pengelolaan maka PENGUGAT mengurungkan niatnya untuk membeli tanah berikut bangunan RUKO di Kompleks Rungkut Mega Raya Surabaya milik PARA TERGUGAT sehingga tidak terjadi permasalahan seperti sekarang ini.

22. Bahwa disamping itu pula ternyata PARA TERGUGAT juga lepas tanggungjawabnya untuk memproses balik nama SHGB dari atas nama PT. RUNKUT CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) menjadi atas nama PENGUGAT karena faktanya PENGUGAT dengan bantuan orang lain yang kemudian mengurus sendiri balik nama SHGB sampai SHGB selesai dibalik nama menjadi atas nama PENGUGAT; padahal dalam hal pengurusan balik nama sertifikat dari sejak awal PARA TERGUGAT menyanggupi untuk mengurus proses balik nama sehingga kemudian PENGUGAT membayar biaya untuk balik nama dan biaya PPN kepada PARA TERGUGAT.

Sebelum mengurus sendiri proses balik nama sertifikat, PENGUGAT berkali-kali menanyakan perkembangan pengurusan sertifikat kepada PARA TERGUGAT termasuk diantaranya PENGUGAT pernah meminta bukti pembayaran pajak PPN (Surat Setoran Pajak) kepada PARA TERGUGAT akan tetapi semua tidak ada kejelasannya.

23. Bahwa disamping itu pula PARA TERGUGAT sampai saat ini tidak mengembalikan biaya PPN sebesar Rp 6.350.000,- (Enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya balik nama sebesar Rp 1.675.000,- (Satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam kwitansi tertanggal Surabaya,

Halaman 10 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05 Desember 1998 dimana seharusnya ketika PARA TERGUGAT tidak bisa memproses balik nama SHGB dari atas nama PT. RUNGKUT CENTRAL ABADI (TERGUGAT II) ke atas nama PENGGUGAT maka sudah seharusnya biaya PPN dan biaya balik nama dikembalikan kepada PENGGUGAT namun kenyataannya sampai dengan sekarang ini biaya PPN dan biaya balik nama tidak pernah diterima kembali oleh PENGGUGAT dari PARA TERGUGAT; apalagi berdasarkan Nota Dinas dari Kantor Wilayah DJP Jawa Timur I (Kepala Bidang Data dan Potensi Pengawasan Perpajakan) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut No. ND – 47/WPJ.11/BD.02/2020 tanggal 11 Maret 2020 Perihal : Jawaban Konfirmasi Pembayaran Pajak Tahun 1998 disebutkan bahwa pembayaran PPN dari PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT sebagaimana kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 setelah ditelusuri pada **Data Base CORO** maka tidak ditemukan adanya nilai pembayaran PPN, artinya : TERGUGAT I maupun TERGUGAT III tidak pernah membayarkan PPN sebesar Rp 6.350.000,- (Enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah diterimanya dari PENGGUGAT kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut ;

24. Bahwa PENGGUGAT secara tertulis maupun secara lisan pernah meminta pertanggungjawaban kepada PARA TERGUGAT mengenai biaya PPN sebesar Rp 6.350.000,- (Enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya balik nama sebesar Rp 1.675.000,- (Satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) serta meminta ganti kerugian untuk biaya-biaya lain yang dikeluarkan PENGGUGAT untuk mengurus sendiri balik nama sertifikat tetapi sampai dengan sekarang ini tidak ada tanggapan yang positif dari PARA TERGUGAT ;
25. Bahwa oleh karena semenjak tanggal 31 Agustus 1998 balik nama sertifikat tidak juga selesai karena tidak diurus oleh PARA TERGUGAT dan setelah diurus sendiri oleh PENGGUGAT barulah sertifikat atas nama PENGGUGAT diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II pada tanggal 02 Nopember 2020 (sekitar 22 tahun lamanya) menyebabkan PENGGUGAT terhalang untuk menjual RUKO atau setidaknya menyewakan RUKO tersebut karena secara yuridis alas hak belum atas nama PENGGUGAT sehingga apabila PENGGUGAT menyewakan atau menjual RUKO yang alas haknya

Halaman 11 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



belum atas nama PENGGUGAT maka dikhawatirkan timbul permasalahan hukum dikemudian hari yang menimpa PENGGUGAT; akibatnya PENGGUGAT selama hampir 22 (Dua puluh dua tahun) kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan yang diharapkan diperoleh PENGGUGAT dengan setidaknya menyewakan RUKO tersebut ;

**V. SIFAT DALAM PERBUATAN WANPRESTASI**

**26.** Bahwa perbuatan-perbuatan PARA TERGUGAT merupakan perbuatan WANPRESTASI sebagaimana diatur Pasal 1234 KUHPerdara Jo Pasal 1239 KUHPerdara Jo Pasal 1243 KUHPerdara Jo Pasal 1244 KUHPerdara Jo Pasal 1246 KUHPerdara.

Pasal 1234KUHPerdara berbunyi :

*“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.*

Pasal 1239KUHPerdara berbunyi :

*“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikandengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”.*

Pasal 1243 KUHPerdara berbunyi :

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulaidiwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.*

Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi :

*“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”.*

Pasal 1246 KUHPerdara berbunyi :

*“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telahdideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”.*



**VI. KERUGIAN PENGGUGAT**

**27.** Bahwa akibat PARA TERGUGAT yang tidak melakukan proses balik nama sertifikat padahal PARA TERGUGAT telah menyanggupi untuk memproses balik nama sertifikat dengan meminta PENGGUGAT membayar biaya PPN dan biaya balik nama sehingga kemudian PENGGUGAT yang mengurus sendiri balik nama sertifikat dengan mengeluarkan biaya yang cukup besar karena akibat sertifikat tidak segera dibalik nama menjadi atas nama PENGGUGAT; apalagi karena status tanah merupakan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan PEMKOT Surabaya yang dari awal oleh PARA TERGUGAT tidak diinformasikan kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT harus membayar :

- a.** Biaya sebagai pembayaran pemakaian tanah aset pemerintah Kota Surabaya dalam rangka pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 466/Kel. Panjang Jiwo diatas Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Panjang Jiwo yang terletak di RUKO Rungkut Megah Raya Blok N – 45 Jalan Raya Rungkut Surabaya sesuai Akta Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 25 September 2015.
- b.** Biaya sebagai pembayaran kepada Kantor Pajak untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo (PPN).
- c.** Biaya sebagai pembayaran Pajak Daerah BPHTB kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah PEMKOT Surabaya.
- d.** Biaya sebagai jasa pengurusan balik nama sertifikat.

Maka perbuatan PARA TERGUGAT yang demikian ini dikategorikan sebagai WANPRESTASI.

Setidaknya apabila dari sejak awal PARA TERGUGATsegera memproses balik nama sertifikat sehingga sertifikat segera beralih menjadi atas nama PENGGUGAT dan tidak berlarut-larut sampai PENGGUGAT sendiri yang mengurus balik nama sertifikat maka setidaknya PENGGUGAT tidak mengeluarkan dan menanggung biaya yang sangat besar sebagaimana angka 19 tersebut diatas.

**28.** Bahwa sebagai pihak yang telah melakukan WANPRESTASI maka sangat beralasan hukum apabila PARA TERGUGAT wajib untuk mengganti setidaknya biaya dan bunga yang diderita oleh PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 1239 KUHPerdato Jo Pasal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1243 KUHPdata Jo Pasal 1244 KUHPdata Jo Pasal 1246 KUHPdata ;

**Biaya** adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh PENGGUGAT ;

**Bunga** adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh PENGGUGAT jika tidak terjadi wanprestasi. Atau bisa juga dikatakan, bahwa bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dihitung oleh PENGGUGAT ;

**29.** Bahwa biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh PENGGUGAT dalam rangka pengurusan balik nama sertifikat yang dilakukan oleh PENGGUGAT sendiri adalah sebagai berikut :

- a.** Biaya PPN sebesar **Rp 6.350.000,- (Enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)** berdasarkan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
- b.** Biaya balik nama sebesar **Rp 1.675.000,- (Satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)** berdasarkan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998.
- c.** Biaya jasa pengurusan balik nama sertifikat berdasarkan kwitansi tertanggal Gresik, 20 Mei 2018 sebesar **Rp 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah).**
- d.** Pembayaran kepada PEMKOT Surabaya sebagai pembayaran pemakaian tanah aset pemerintah Kota Surabaya dalam rangka pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 466/Kel. Panjang Jiwo diatas Hak Pengelolaan No. 1/ Kel. Panjang Jiwo yang terletak di RUKO Rungkut Megah Raya Blok N – 45 Jalan Raya Rungkut Surabaya sesuai Akta Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 25 September 2015 No. 41 sebesar **Rp 295.910.499,15 (Dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus sepuluh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah lima belas sen).**
- e.** Pembayaran kepada Kantor Pajak untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo (PPN) sebesar **Rp 39.228.750,- (Tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).**
- f.** Pembayaran Pajak Daerah BPHTB kepada badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah PEMKOT Surabaya sebesar

Halaman 14 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 64.246.500,- (Enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah).

Total biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGUGAT sebesar Rp 807.410.749,15 (Delapan ratus tujuh juta empat ratus sepuluh ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah lima belas sen) ;

30. Bahwa mengenai bunga yang merupakan kerugian berupa keuntungan yang diharapkan diperoleh PENGUGAT setidaknya dengan menyewakan RUKO selama 22 (Dua puluh dua) tahun (dari tahun 1999 sampai tahun 2021) yang per tahunnya rata-rata sebesar Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) maka keuntungan yang sedianya dinikmati oleh PENGUGAT adalah sebesar  $22 \times \text{Rp } 40.000.000,- = \text{Rp } 880.000.000,-$  (Delapan ratus delapan puluh juta rupiah) ;
31. Bahwa disamping itu pula PENGUGAT menuntut agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus setiap hari lalai tidak memenuhi Putusan Pengadilan yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT secara tanggung renteng (hoofdelijk/in solidum) terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT ;
32. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan PENGUGAT tidak sia-sia maka PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang tidak bergerak milik PARA TERGUGAT yakni :
- 1 (Satu) bidang tanah yang berdiri bangunan RUKO diatasnya setempat dikenal dengan RUKO Rungkut Mega Raya Blok M – 39 (dan/atau Blok M – 46)Jalan KalirungkutNo. 1 – 3 Kelurahan Panjangjiwo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya ;
  - 1 (Satu) bidang tanah yang berdiri bangunan RUKO diatasnya terletak di Jalan Kembang Jepun No. 125 Kelurahan Bongkaran Kecamatan Pabean Cantian Kota Surabaya ;
33. Bahwa selain itu menurut hemat PENGUGAT sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan bagi PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;
34. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT, jelas dalil-dalil di dalam Gugatan ini sudah didasarkan pada hukum

Halaman 15 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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



yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan sehingga karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan ;

- 35.** Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bias dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali ;

## **VII. TUNTUTAN DAN PERMOHONAN**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

### **PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan WANPRESTASI ;
3. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat :
  - a. Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 ;
  - b. Kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng sebesar **Rp 807.410.749,15 (Delapan ratus tujuh juta empat ratus sepuluh ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah lima belas sen)** dengan perincian:
  - a. Biaya PPN sebesar **Rp 6.350.000,- (Enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)** berdasarkan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
  - b. Biaya balik nama sebesar **Rp 1.675.000,- (Satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)** berdasarkan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
  - c. Biaya jasa pengurusan balik nama sertifikat berdasarkan kwitansi tertanggal Gresik, 20 Mei 2018 sebesar **Rp 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pembayaran kepada PEMKOT Surabaya sebagai pembayaran pemakaian tanah aset pemerintah Kota Surabaya dalam rangka pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 466/Kel. Panjang Jiwo diatas Hak Pengelolaan No. 1/ Kel. Panjang Jiwo yang terletak di RUKO Rungkut Megah Raya Blok N – 45 Jalan Raya Rungkut Surabaya sesuai Akta Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 25 September 2015 No. 41 sebesar **Rp 295.910.499,15 (Dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus sepuluh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah lima belas sen) ;**
- e. Pembayaran kepada Kantor Pajak untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo (PPN) sebesar **Rp 39.228.750,- (Tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ;**
- f. Pembayaran Pajak Daerah BPHTB kepada badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah PEMKOT Surabaya sebesar **Rp 64.246.500,- (Enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;**
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar bunga yang merupakan kerugian berupa keuntungan yang diharapkan diperoleh PENGGUGAT setidaknya dengan menyewakan RUKO selama 22 (Dua puluh dua) tahun (dari tahun 1999 sampai tahun 2021) yang per tahunnya rata-rata sebesar Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) maka keuntungan yang sedianya dinikmati oleh PENGGUGAT adalah sebesar **22 x Rp 40.000.000 = Rp 880.000.000,- (Delapan ratus delapan puluh juta rupiah)** yang dibayarsecara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang lebih dulu diletakkan atas barang-barang tidak bergerak milik PARA TERGUGAT yakni :
- 1 (Satu) bidang tanah yang berdiri bangunan RUKO diatasnya setempat dikenal dengan Kompleks Rungkut Mega Raya Blok M – 39 (dan/atau Blok M – 46) Jalan Kalirungkut No. 1 – 3 Kelurahan Panjangjiwo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya ;
  - 1 (Satu) bidang tanah yang berdiri bangunan RUKO diatasnya terletak di Jalan Kembang Jepun No. 125 Kelurahan Bongkaran Kecamatan Pabean Cantian Kota Surabaya ;

Halaman 17 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan harta tidak bergerak milik PARA TERGUGAT yang diletakkan sita jaminan dalam perkara ini sebagai pengganti *biaya dan bunga* kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya untuk dilakukan lelang umum sebagaimana menurut peraturan yang berlaku bilamana perlu penyerahannya secara paksa dengan bantuan alat Negara (aparatus Kepolisian) ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng setiap hari apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT ;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng seketika dan sekaligus ;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij Voorraad*) ;

## SEKUNDAIR

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III hadir Kuasanya yang bernama : **Ibrahim Suryoatmodjo, S.H., M.Kn.** Advokat yang beralamat di Ambengan Plaza Blok A 22, Jalan Ngemplak 30 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III masing-masing tertanggal 19 Maret 2021 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui jalur mediasi berdasarkan PERMA Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, akan tetapi berdasarkan Surat Laporan dari Mediator Sdr.**Itong Isnaeni Hidayat, S.H., M.H.** tanggal 13 April 2021 ternyata mediasi

Halaman 18 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan gagal, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk proses jawab-jawab para pihak sepakat melanjutkan proses pemeriksaan perkara secara e-litigasi sebagaimana Surat Persetujuan Para Pihak beracara secara elektronik di Pengadilan Negeri Surabaya yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut diatas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara e-litigasi tertanggal 04 Mei 2021, sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. PENGANTAR

#### 1.1. Tentang Abstraksi Perkara

Bahwa pada tanggal **31 Agustus 1998**, antara Penggugat (Pembeli) dengan Tergugat II (Penjual) dibuat ikatan jual beli atas tanah seluas **85 M<sup>2</sup>** berikut pendirian bangunan 1 (satu) ruko di atasnya. Penggugat mendalilkan seolah-olah Para Tergugat wanprestasi (quod non).

#### 1.2. Inti Alasan Gugatan Penggugat :

Bahwa gugatan wanprestasi ini diajukan dengan alasan karena : Para Tergugat dianggap :

- (1) Tidak menginformasikan status tanah;
- (2) Tidak memproses balik nama sertifikat;
- (3) Tidak menyetor PPN kepada Kantor Pajak;
- (4) Tidak mengembalikan biaya PPN dan biaya balik nama;
- (5) Ada sita jaminan perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby;

#### 1.3. Inti Bantahan Para Tergugat :

1.3.1. Bahwa alasan gugatan Penggugat TIDAK BENAR, karena :

- (1) Status tanah tidak perlu disembunyikan;
- (2) Para Tergugat tidak mungkin dapat memproses sendiri balik nama karena asli sertifikat dikuasai Penggugat, dan belum ada Akta Jual Beli (AJB);
- (3) PPN belum dilunasi Penggugat;

Halaman 19 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



- (4) Penggugat diam-diam mengurus sendiri perpanjangan hak atas tanahnya;
- (5) Perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby.sudah selesai melalui perdamaian.

1.3.2. Bahwa Butir 1, 2, dan 3 tersebut akan dijelaskan lebih rinci dalam pokok perkara.

## 2. Tentang Badan Hukum Tergugat I Dan Tergugat II

- 2.1. Bahwa Tergugat I yaitu PT Rungkut Mega Sentosa (**PT RMS**) dan Tergugat II yakni PT Rungkut Central Abadi (**PT RCA**) adalah dua badan hukum Indonesia berbentuk perseroan terbatas, berkedudukan di Surabaya.
- 2.2. Bahwa anggaran dasar Tergugat I (PT RMS) termuat dalam Berita Negara RI (**BNRI**), tanggal 31 Mei 1996 No. 44, Tambahan No. 4969 jo akta Pernyataan Keputusan Rapat (**PKR**) No. 3 tanggal 02 Pebruari 2021, terbuat di hadapan Wimphry Suwignjo, S.H., Notaris di Surabaya (**vide Bukti T. I,II,III – 1**).
- 2.3. Bahwa sedangkan anggaran dasar Tergugat II(PT RCA) termuat dalam BNRI tanggal 27 Juni 1997 No. 51, Tambahan No. 2510/1997 jo. akta PKR No. 4 tanggal 02 Pebruari 2021 terbuat di hadapan Notaris Wimphry Suwignjo, S.H. tersebut (**vide Bukti T. I,II,III – 2**).
- 2.4. Bahwa Tergugat I (PT RMS) dan Tergugat II (PT RCA) adalah badan hukum (*rechts persoon*) berbeda, meski pengurusnya terdiri dari orang-orang (*natuurlijk persoon*) yang sama.
- 2.5. Bahwa pada tahun **1998**, Tergugat III (sdr. Soelayman/Tio Soelayman) bukan Direktur Utama pada Tergugat I (PT RMS) dan Tergugat II (PT RCA), melainkan Direktur.Adapun komisarisnya dijabat sdr. **Frans Mintoro**.
- 2.6. Bahwa dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998, terbuat di hadapan Noor Irawati, S.H., dahulu Notaris di Surabaya (**PIJB**), Tergugat III (sdr. Soelayman/Tio Soelayman) bertindak dalam kapasitas sebagai Direktur dari (mewakili) PT RMS (Tergugat I) yang pada akta itu PT RMS bertindak selaku kuasa dari (untuk dan atas nama) PT RCA.

## 3. **Gugatan Kabur**

Halaman 20 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



## 3.1. Terkait Kedudukan Tergugat III

- 4.1.1. Bahwa Penggugat sudah menarik badan hukum PT RMS sebagai Tergugat I, tetapi ternyata (Periksa hal 2 gugatan) masih menempatkan sdr. Soelayman/Tio Soelayman sebagai Tergugat III **dalam kapasitas selaku Direktur Utama Tergugat I (tahun 1998) ;**
- 4.1.2. Bahwa tidak jelas : apakah Tergugat III diminta pertanggungjawaban sebagai pribadi atau dalam kapasitas mewakili badan hukum Tergugat I (?) Apalagi pada tahun 1998 itu sdr. Soelayman/Tio Soelayman **bukan Direktur Utama PT RMS. ;**
- 4.1.3. Bahwa jadi, ditariknya sdr. Soelayman/Tio Soelayman sebagai Tergugat III “dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama Tergugat I (tahun 1998)” itu membuat gugatan : kabur.

## 3.2. Terkait Tanggung Gugat Para Tergugat

- 4.2.1. Bahwa Penggugat mendalilkan Para Tergugat wanprestasi (karena sudah menerima pembayaran tetapi tidak memenuhi prestasi).
- 4.2.2. Bahwa padahal pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat (sehingga memikul tanggung gugat) bukanlah Para Tergugat secara keseluruhan.
- 4.2.3. Bahwa gugatan Penggugat juga menjadi kabur karena di satu sisi Para Tergugat dituntut membayar ganti rugi (atas biaya) **secara tanggung renteng**(vide Butir 4 petitum gugatan), tetapi di sisi lain (untuk ganti rugi/bunga) **tidak secara tanggung renteng** (vide Butir 5 petitum gugatan).
- 4.2.4. Bahwa lagipula, Penggugat mendalilkan bahwa yang menerima pembayaran secara tunai (dengan uang tunai) adalah Para Tergugat **dan sdr. Frans Mintoro** (Periksa Butir 11 dan 12 posita gugatan).
- 4.2.5. Bahwa dengan demikian menjadi tidak jelas, siapa yang wanprestasi dan wajib memikul tanggung gugat : “Para Tergugat atau **sdr. Frans Mintoro ?**”



3.3. Terkait Harga

- 4.3.1. Bahwa selain itu, harga yang disebutkan di dalam PIJB ternyata juga berbeda dengan jumlah yang oleh Penggugat didalilkan telah dibayar kepada Para Tergugat **dan sdr.Frans Mintoro** secara tunai (dengan uang tunai) sesuai kuitansi tanggal 05 Desember 1998 (Periksa Butir 11 posita gugatan).
- 4.3.2. Bahwa harga yang ditetapkan di dalam PIJB adalah sebesar Rp. **350.312.500,-** (tiga ratus lima puluh juta tiga ratus dua belas ribu lima ratus), sedangkan pada kuitansi tanggal 05 Desember 1998 sebesar Rp. **370.918.932,-** (tiga ratus tujuh puluh juta Sembilan ratus delapan belas ribu Sembilan ratus tiga puluh dua Rupiah).
- 4.3.3. Bahwa dengan demikian menjadi tidak pasti, mana harga yang benar, sebab pada posita gugatan tidak ada penjelasannya.
- 4.3.4. Bahwa atas dasar uraian di atas, tidak dapat dibantah bahwa gugatan Penggugat : tidak terang (*onduidelijk*) sehingga dapat diklasifisir : kabur.

3.4. Terkait Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum

- 4.4.1. Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat wanprestasi a.l. karena "Tidak menginformasikan status tanah HGB Di Atas HPL" (vide a.l. Butir 2 dan Butir 15 posita gugatan).
- 4.4.2. Padahal jika benar (quod non) Para Tergugat tidak menginformasikan status tanah kepada Penggugat, maka tentu hal itu tidak dapat dikualifisir sebagai wanprestasi, melainkan tergolong perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
- 4.4.3. Bahwa jadi jelaslah bahwa gugatan Penggugat ini kabur karena telah menggunakan titel wanprestasi terhadap suatu perbuatan melawan hukum.

4. **Gugatan Terhadap Tergugat I Error In Persona**



- 4.1. Bahwa sesuai Putusan MARI No. 639 K/Sip/1975, suatu gugatan haruslah ditujukan terhadap pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat.
- 4.2. Bahwa penghadap pada PIJB memang Tergugat III (sdr. Soelayman/Tio Soelayman) selaku Direktur PT RMS (Tergugat I) **dan sdr. Frans Mintoro** selaku Komisaris PT RMS (Tergugat I), tetapi disitu **Tergugat I (PT RMS) bertindak dalam kapasitas selaku kuasa dari pemilik obyek PIJB yaitu PT RCA (*vide Bukti T.III.3*)**.
- 4.3. Bahwa dalam praktek kenotariatan, posisi Tergugat I (PT RMS) adalah sebagai “pihak pada akta” sedangkan Tergugat II (PT RCA) merupakan “pihak dalam akta”.
- 4.4. Bahwa mengingat pada PIJB jelas-jelas tersurat bahwa Tergugat I (PT RMS) adalah kuasa dari Tergugat II (PT RCA), maka hubungan hukum yang terjadi adalah bukan antara Penggugat dengan Tergugat I (PT RMS).
- 4.5. Bahwa tegasnya, yang menjadi “pihak kesatu (penjual)” dalam PIJB adalah bukan Tergugat I (PT RMS).
- 4.6. Bahwa jadi, penempatan PT RMS sebagai Tergugat I adalah keliru/salah (*error in persona*), sehingga gugatan terhadap Tergugat I (PT RMS) harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**5. Gugatan Terhadap Tergugat III Error In Persona**

- 5.1. Bahwa sebagaimana disebutkan di atas, sdr. Soelayman/Tio Soelayman (pada halaman 2 gugatan), ditarik sebagai Tergugat III “**dalam kapasitas sebagai Direktur Utama PT RMS (tahun 1998)**”.
- 5.2. Bahwa pada Butir 6 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan :
  - (1) **“telah cukup lama mengenal dengan baik Tergugat III”,**
  - (2) **“sehingga ketika Tergugat III menawarkan properti milik Tergugat I dan Tergugat III yang dikenal dengan Kompleks RMR maka Penggugat tertarik untuk membeli”.**
- 5.3. Bahwa dalil Penggugat tersebut **TIDAK BENAR**, karena :
  - (1) Pada tahun 1998, Tergugat III (sdr. Soelayman/Tio Soelayman) bukan Direktur Utama PT RMS;





- (2) Tergugat III tidak kenal, tidak pernah berkomunikasi, dan tidak punya hubungan hukum dengan Penggugat;
- (3) Sesuai sertifikatnya, obyek PIJB **bukan** properti Tergugat I (PT RMS) maupun Tergugat III.

5.4. Bahwa berhubung tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, maka ditariknya sdr. Soelayman/Tio Soelayman sebagai Tergugat III adalah juga keliru/salah (*error in persona*). Apalagi jika tujuan ditariknya sebagai Tergugat III itu untuk bertanggungjawab secara pribadi.

5.5. Bahwa oleh karena itu gugatan terhadap Tergugat III (sdr. Soelayman/Tio Soelayman) dalam kapasitas apapun harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## 6. Gugatan Kurang Pihak

### 6.1. Penggugat Tidak Menarik Pihak Sdr. Frans Mintoro

4.1.1. Bahwa berhubung Penggugat sendiri tegas-tegas mendalilkan bahwa :

- (1) ***“Telah membayar secara tunai sesuai dengan harga Ruko yang tercantum dalam kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998”, demikian Para Tergugat dan sdr. Frans Mintoro telah menerima uang tunai pembayaran harga Ruko dari Penggugat”*** (periksa Butir 11 posita gugatan);
- (2) ***“Telah menyerahkan biaya balik nama sebesar Rp 1.675.000,- (Satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan PPN sebesar Rp 6.350.000,- (Enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Para Tergugat dan sdr. Frans Mintoro secara tunai”*** (periksa Butir 12 posita gugatan);

-maka pihak sdr. Frans Mintoro seharusnya ditarik sebagai tergugat dalam perkara ini.

4.1.2. Bahwa Tergugat III tidak tahu sejauh apa hubungan Penggugat dengan sdr. Frans Mintoro (Komisaris Tergugat I dan II) tersebut, namun dalam



kesehariannya memang terlihat ada persahabatan hingga saat meninggalnya sdr. Frans Mintoro pada tanggal 10 Agustus 2017 (***vide Bukti T.I.II.III – 4***).

4.1.3. Bahwa sedangkan terhadap Para Tergugat, justru sebaliknya. Terasa adanya sikap yang selalu berseberangan (oposan).

6.2. Penggugat Tidak Menarik Notaris Pembuat PIJB

4.2.1. Bahwa adalah tidak benar apabila Penggugat mendalilkan "*Para Tergugat tidak menginformasikan kepada Penggugat tentang status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 466/Kel. Panjangjiwo yang senyatanya adalah HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kota Surabaya (Pemkot Surabaya), bahkan dalam PIJB status tanah hanya tercantum HGB, tanpa "embel-embel" di atas HPL milik Pemkot Surabaya*" (Periksa Butir 2 jo. Butir 15 posita gugatan).

4.2.2. Bahwa untuk persiapan pembuatan PIJB (Bukti T.I,II,III – 3 tsd), Tergugat II sudah menyerahkan asli sertifikat HGBNo. 466/Kel. Panjangjiwo kepada Notaris, sebagaimana hal itu dibenarkan pula pada halaman 3 PIJB bahwa : "**asli SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo telah diperlihatkan kepada Notaris**".

4.2.3. Bahwa jadi pihak Notaris tahu bahwa HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo itu diterbitkan di atas HPL No. 1/Kel. Panjangjiwo a.n. Pemkot Surabaya. Mengenai teknis penulisan/penuangan kehendak para pihak maupun data obyek ikatan ke dalam akta notariil tersebut tentu menjadi ranah kewenangan Notaris yang bersangkutan.

4.2.4. Bahwa untuk mendapatkan kebenaran yang hakiki, maka seharusnya pihak Notaris juga ditarik menjadi tergugat dalam perkara ini.

4.2.5. Bahwa berhubung Penggugat tidak menempatkan Notaris sebagai tergugat, maka gugatan Penggugat ini : kurang pihak.



**7. Gugatan Penggugat Patut Dinyatakan Tidak Dapat Diterima**

Bahwa berdasarkan alasan-alasan eksepsi terurai di atas, Para Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**II. DALAM POKOK PERKARA**

**1. PENDAHULUAN**

- 1.1.** Bahwa terlebih dahulu Para Tergugat mohon agar dalil-dalil eksepsi tersebut seluruhnya dianggap telah terulang kembali sebagai dalil jawaban dalam pokok perkara ini.
- 1.2.** Bahwa Para Tergugat menolak keras semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Para Tergugat.
- 1.3.** Bahwa sesuai ketentuan Pasal 163 HIR, Penggugat wajib membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya.
- 1.4.** Bahwa sebagaimana ringkasannya sudah diuraikan dalam eksepsi, antara Penggugat (Pembeli) dengan Tergugat II (Penjual) dibuat ikatan jual beli atas tanah HGB No. 466/ Kel. Panjangjiwo a.n. PT RCA (Tergugat II), seluas **85 M<sup>2</sup>** (delapan puluh lima meter persegi) berikut pendirian bangunan 1 (satu) ruko di atasnya, terletak di Komplek Pertokoan Rungkut Megah Raya (**RMR**), Jln. Kalirungkat 1-3, Surabaya setempat dikenal sebagai **Ruko RCA Blok N 45** (yang sekarang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini), termaktub dalam akta PIJB No. 11 tanggal 31 Agustus 1998, (Bukti T.I, II, III – 3 tsd).
- 1.5.** Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan seolah-olah Para Tergugat wanprestasi (*quod non*).

**2. PETITUM GUGATAN**

Bahwa petitum gugatan Penggugat, pada intinya adalah sebagai berikut :

Primair

- (1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- (2) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.
- (3) Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat :



- a. Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998.
- b. Kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998.
- (4). Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus secara **tanggung renteng** sebesar **Rp 807.410.749,15** (Delapan ratus tujuh juta empat ratus sepuluh ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah koma lima belas sen) dengan perincian :
  - a. Biaya PPN sebesar Rp 6.350.000,- (Enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998.
  - b. Biaya balik nama sebesar Rp 1.675.000,- (Satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998.
  - c. Biaya jasa pengurusan balik nama sertifikat berdasarkan kwitansi tertanggal Gresik, 20 Mei 2018 sebesar Rp 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah).
  - d. Pembayaran kepada PEMKOT Surabaya sebagai pembayaran pemakaian tanah aset pemerintah Kota Surabaya dalam rangka pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 466/Kel. Panjang jiwo di atas Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Panjang jiwo yang terletak di Ruko Rungkut Megah Raya Blok N-45 Jalan Raya Rungkut Surabaya sesuai Akta Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 25 September 2015 No. 41 sebesar Rp 295.910.499,15 (Dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus sepuluh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan Rupiah koma lima belas sen).
  - e. Pembayaran kepada Kantor Pajak untuk jual beli SHGB No. 466/Kel Panjangjiwo (PPN) sebesar Rp 39.228.750,- (Tiga puluh sembilan juta duaratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).
  - f. Pembayaran Pajak Daerah BPHTB kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Pemkot Surabaya sebesar Rp 64.246.500,- (Enam puluh empat juta duaratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah).



- (5). Menghukum Para Tergugat **untuk membayar** bunga yang merupakan kerugian berupa keuntungan yang diharapkan diperoleh Penggugat setidaknya dengan menyewakan Ruko selama 22 (dua puluh dua) tahun (dari tahun 1999 sampai tahun 2021) yang per tahunnya rata-rata sebesar Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) maka keuntungan yang sedianya dinikmati oleh Penggugat adalah sebesar  $22 \times \text{Rp } 40.000.000,- = \text{Rp } 880.000.000,-$  (Delapan ratus delapan puluh juta rupiah) yang dibayar secara tunai dan sekaligus secara tanggunng renteng.
- (6). Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang lebih dulu diletakkan atas barang-barang tidak bergerak milik Para Tergugat yakni :
- 1 (satu) bidang tanah yang berdiri bangunan Ruko di atasnya setempat dikenal dengan Kompleks Rungkut Megah Raya Blok M-39 (dan/atau Blok M-46) Jalan Kalirungkut No. 1-3 Kelurahan Panjang Jiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya.
  - 1 (satu) bidang tanah yang berdiri bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Kembang Jepun No. 125, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian, Kota Surabaya.
- (7). Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan harta tidak bergerak milik Para Tergugat yang diletakkan sita jaminan dalam perkara ini sebagai pengganti biaya dan bunga kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya untuk dilakukan lelang umum sebagaimana menurut peraturan yang berlaku bilamana perlu penyerahannya secara paksa dengan bantuan alat Negara (aparatus Kepolisian).
- (8). Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus secara tanggunng renteng setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dan dilaksanakan oleh Para Tergugat.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (9). Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng seketika dan sekaligus.
- (10). Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad).

## Sekundair

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

## **3. ALASAN GUGATAN**

**3.1.** Bahwa adapun alasan gugatan wanprestasi ini (sebagaimana abstraksinya telah dikemukakan pada Butir 2 dalam eksepsi) adalah karena Penggugat menganggap Para Tergugat :

- (1) Tidak menginformasikan **status tanah** HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo adalah HGB Di Atas HPL Pemkot Surabaya (Periksa a.l. Butir 2, Butir 15 posita gugatan);
- (2) Tidak melakukan **proses balik nama** SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo dari atas nama PT RCA (Tergugat II) menjadi atas nama PENGGUGAT (Periksa a.l. Butir 1 dan Butir 12 posita gugatan);
- (3) Tidak **menyetorkan PPN** kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut (Periksa a.l. Butir 1 jo. Butir 23 posita gugatan);
- (4) Tidak **mengembalikan biaya PPN dan biaya balik nama** yang telah dibayarkan Penggugat kepada Para Tergugat (Periksa a.l. Butir 23 posita gugatan);
- (5) Ada **sita jaminan** dalam perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby. (Periksa a.l. Butir 3 posita gugatan);

**3.2.** Bahwa alasan gugatan Penggugat ini tidak dilandasi dasar fakta (*feitelijke grond*) yang benar.

## **4. PARA TERGUGAT TIDAK WANPRESTASI**

**4.1. Tentang Status Tanah Ruko RCA Blok N 45**

Halaman 29 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

### Disclaimer

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



Informasi HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo Adalah HGB Di Atas

HPL

- 4.1.1. Bahwa Tergugat I (PT RMS) dan Tergugat II (PT RCA) telah mendapat penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan (HPL) dari Pemkot Surabaya.
- 4.1.2. Bahwa Tergugat I (PT RMS) mendapat penyerahan penggunaan tanah HPL No. 2/Kel. Kalirungkut a.n. Pemkot Surabaya, seluas **42.960 M<sup>2</sup>**, berdasarkan Ijin Penggunaan Tanah (IPT Induk) No. 593/4808/402.5.12/1995 tanggal 12 Desember 1995.
- Hal ini tidak perlu pembahasan lebih jauh karena tidak berkaitan dengan obyek sengketa.
- 4.1.3. Bahwa sedangkan Tergugat II (PT RCA) mendapat penyerahan penggunaan tanah **HPL No. 1/Kel. Panjangjiwo** a.n. Pemkot Surabaya, seluas **55.180 M<sup>2</sup>**, berdasarkan IPT Induk No. 593/466/402.5.12/1996 tanggal **5 Januari 1996** jo. akta Perjanjian Penggunaan Tanah (**PPT Induk**) No. 41 tanggal 25 September 2015, terbuat di hadapan Bil'id Muhdin, S.H., Notaris di Surabaya (**vide Bukti T. I, II, III – 5**).
- 4.1.4. Bahwa kemudian di atas tanah HPL No. 1/ Kel. Panjangjiwo a.n. Pemkot Surabaya itu telah diterbitkan **HGB No. 414/Kel. Panjangjiwo a.n. PT RCA** (Tergugat II) seluas 55.180 M<sup>2</sup> (limapuluhlima ribuseratus delapan puluh meter persegi) untuk jangka waktu 20 tahun, berakhir pada tanggal 4 Januari 2016, yang selanjutnya dipecah (di-splitsing) menjadi ratusan HGB Di Atas HPL (HGB Pecahan) a.n. PT RCA (Tergugat II).
- 4.1.5. Bahwa di atas masing-masing tanah HGB Pecahan a.n. PT RCA tersebut, Tergugat II **membangun** ratusan **ruko**, di antaranya Ruko RCA Blok N 45 yang didirikan di atas HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo a.n. PT RCA seluas **85 M<sup>2</sup>** (delapan



puluh lima meter persegi), juga dengan masa berlaku 20 (duapuluh) tahun, berakhir pada tanggal **4 Januari 2016 (*vide* **Bukti T. I,II,III-6**)**.

Dalil Penggugat pada Butir 11 posita gugatannya yang menyatakan bahwa ruko yang menjadi obyek PIJB itu dibangun oleh Tergugat I (PT RMS) adalah tidak benar.

- 4.1.6. Bahwa jadi sudah jelas (terang benderang) bahwa Ruko RCA Blok N 45 itu dibangun di atas tanah **HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo** yakni pecahan dari HGB No. 414/Kel. Panjangjiwo **yang diterbitkan di atas tanah HPL No. 1/Kel. Panjangjiwo** a.n. Pemkot Surabaya.
- 4.1.7. Bahwa sistim HGB Di Atas HPL a.n. Pemkot seperti itu sudah lazim digunakan di Surabaya, a.l. untuk kawasan industri, Komplek Ruko, Perkantoran, dan Perhotelan.
- 4.1.8. Bahwa ratusan pembeli (pemegang HGB Di Atas HPL) ruko lainnyapun tahu bahwa status tanahnya HGB Di Atas HPL. Mereka tidak mempersoalkan; sudah memproses balik nama, memahami batas masa berlakunya; dan (sebelum masa berlakunya habis) juga sudah serentak mengajukan permohonan perpanjangan HGB Di Atas HPL atas rukunya masing-masing sesuai peraturan yang berlaku (resmi).
- 4.1.9. Bahwa dalil Penggugat seolah-olah Para Tergugat wanprestasi karena tidak memberi informasi bahwa HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo tersebut berdiri di atas HPL Pemkot Surabaya (Periksa Butir 2 dan Butir 15 posita gugatan) adalah tidak benar.
- 4.1.10. Bahwa bagi Para Tergugat tidak ada urgensinya bila harus menyembunyikan status tanah di hadapan para pembeli rukunya (siapapun), sebab **HGB Di Atas HPL adalah hak yang sah atas tanah**.

Manfaat "HGB Dan HPL" Setara Dengan HGB Murni



- 4.2. Bahwa **HGB** adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (**UUPA**) jo. Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40/1996 Tentang Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah (**PP No. 40/1996**).
- 4.3. Bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah :  
(a) tanah Negara, (b). **Tanah HPL**, (c). Tanah Hak Milik (Periksa Pasal 21 PP No. 40/1996 tsd).
- 4.4. Bahwa **HPL** adalah “hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya” sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.” (**Permenag/Kepala BPN**) No. 9 Tahun 1999 (periksa pula Pasal 1 angka 2 PP No. 40/1996 tsd).
- 4.5. Bahwa sesuai Pasal 67 huruf a Permenag/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tersebut, HPL dapat diberikan a.l. kepada “Instansi Pemerintah termasuk **Pemerintah Daerah**.”
- 4.6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 PP No. 40/1996 tersebut di atas, **HGB dapat diterbitkan di atas tanah HPL**.
- 4.7. Bahwa HGB Di Atas HPL itu satu rumpun dengan HGB yang diterbitkan langsung di atas tanah negara (HGB Murni).
- 4.8. Bahwa manfaat “**HGB Di Atas HPL**” adalah setara dengan (tidak lebih buruk daripada) status tanah “**HGB Murni**” (yang langsung diterbitkan di atas tanah negara).
- 4.9. Bahwa sulit dipercaya apabila Penggugat mendalilkan seolah-olah baru tahu pada tahun 2013 bahwa status tanah Ruko RCA Blok N 45 (HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo) itu adalah HGB Di Atas HPL Pemkot Surabaya (Periksa Butir 2, 7, 15 dan 21 posita gugatan).
- 4.10. Bahwa sebagaimana telah disinggung dalam eksepsi, Para Tergugat melihat ada kedekatan Penggugat dengan **sdr. Frans Mintoro** (Komisaris Tergugat I dan Tergugat II).



Fakta ini (setidak-tidaknya) dapat menjadi bukti persangkaan (Periksa Pasal 1915 BW, 163-173 HIR) bahwa tentang status tanah ruko RMR (termasuk Ruko RCA Blok N 45) itu Penggugat lebih paham dibanding ratusan pembeli lainnya.

- 4.11.** Bahwa tanpa bermaksud mengulang-ulang dalil di atas, telah dikemukakan bahwa untuk keperluan penyusunan PIJB tersebut Tergugat II sudah jauh-jauh hari memberikan asli sertifikat kepada Notaris Noor Irawati, S.H. yang di dalam akta PIJB itu menyatakan bahwa **“asli sertifikat mana telah diperlihatkan pada saya, Notaris”**.

Catatan : Pada SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo telah disebutkan bahwa **“HGB berdiri di atas Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Panjangjiwo.”**

- 4.12.** Bahwa walaupun pada PIJB-nya Notaris tidak mencantumkan HGB saja tanpa “embel-embel” di atas HPL, maka tentu tidak berarti Para Tergugat menutup-nutupi status tanah.
- 4.13.** Bahwa dalil Penggugat pada Butir 2, Butir 7, jo. Butir 15 posita gugatannya, yang mendalilkan seolah-olah :
- a. Para Tergugat tidak menginformasikan status tanah adalah HGB Di Atas HPL;
  - b. Penggugat tidak mengetahui secara pasti status tanahnya;
  - haruslah dikesampingkan.

- 4.14.** Bahwa pada Butir 9 posita gugatannya, Penggugat mengakui bahwa : **“*alas hak 1 (satu) bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat yang tercantum dalam Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 adalah SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo luas tanah 85 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 7920/1997 tercatat atas nama PT RCA (Tergugat II) setempat dikenal dengan Kompleks Rungkut Mega Raya Blok N-45 Jalan Kalirungkut 1-3 Kelurahan Panjangjiwo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya dengan masa berlakunya SHGB tersebut sampai dengan tanggal 4 Januari 2016.*”**

- 4.15.** Bahwa mengingat di dalam SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo a.n. PT RCA itu (yang asli SHGB-nya pun dikuasai





Penggugat sendiri) sudah disebutkan bahwa “HGB berdiri di atas Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Panjangjiwo” maka tidak logis apabila Penggugat mendalilkan tidak tahu status tanahnya (Bukti T. I,II,III - 6 tsd).

- 4.16.** Bahwa sekalilagi, bagi Para Tergugat tidak ada urgensi/keuntungan jika harus menyembunyikan status tanah HGB Di Atas HPL
- 4.17.** Bahwa mohon dicatat pula, Penggugat sendiri dalam menulis “**SHGB No. 955/Kel. Panjangjiwo (atas Ruko RCA Blok N 45) Surat Ukur tanggal 08-09-2020 No. 386/Panjang jiwo/2020 Luas 85 M<sup>2</sup>” juga TANPA “embel-embel Di Atas HPL”**(Periksa Butir 20 posita gugatan).

Perpanjangan HGB Di Atas HPL

- 4.18.** Bahwa kedua macam hak (HGB Di Atas HPL maupun HGB Murni) tersebut sama-sama mempunyai batas masa berlaku, dapat diperpanjang/diperbarui, bisa diperjualbeli-kan, dan HGB itu juga dapat dibebani Hak Tanggungan (Periksa Pasal 4 UU No. 4/1996 Tentang Hak Tanggungan).
- 4.19.** Bahwa baik perpanjangan/pembaruan “HGB Di Atas HPL” maupun perpanjangan/pembaruan HGB Murni sama-sama dikenakan biaya. Untuk HGB Murni dikenakan uang ganti rugi/uang pemasukan kepada Negara, sedangkan (dalam hal ini) untuk perpanjangan “HGB Di Atas HPL” a.n. Pemkot Surabaya dikenakan uang retribusi dan uang partisipasi pembangunan kepada Pemkot Surabaya.
- 4.20.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 41 Permenag/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Permohonan **perpanjangan jangka waktu HGB diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak** tersebut.
- 4.21.** Bahwa perpanjangan HGB Di Atas HPL a.n. Pemkot Surabaya tidak dapat dimohon langsung ke Kantor Pertanahan Surabaya II oleh para pembeli ruko (pemegang HGB Di Atas HPL) melainkan harus membayar uang retribusi dan uang partisipasi pembangunan kepada Pemkot Surabaya, serta mendapat rekomendasi dari Pemkot Surabaya.



4.22. Bahwa untuk itu semua, terlebih dahulu harus dibuat perpanjangan **IPT Induk** antara Pemkot Surabaya dengan Tergugat II (PT RCA) No. 593/466/402.5.12/1996 tanggal 5 Januari 1996 (Periksa Bukti T.I,II,III - 5 tsd).

4.23. Bahwa dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum masa berlaku HGB Di Atas HPL berakhir, Tergugat II telah mengajukan permohonan persetujuan perpanjangan IPT Induk No. 593/466/402.5.12/1996 tanggal 5 Januari 1996 tersebut kepada Pemkot Surabaya agar supaya para pembeli ruko (pemegang HGB Di Atas HPL) bisa mengurus perpanjangan haknya masing-masing.

Surat Dinas Pemkot Surabaya Terkait Blokir

4.24. Bahwa pada Butir 16 jo. Butir 17 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan seolah-olah Para Tergugat wanprestasi karena "***Pemkot Surabaya telah mengajukan pemblokiran atas tanah yang dibeli oleh Penggugat, sehingga tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut tidak dapat dibalik nama, tidak dapat dipindahtangankan, dan tidak dapat dioper kepada pihak lain***".

4.25. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak tepat, sebab surat Pemkot itu bersifat umum dan memang selayaknya harus diterbitkan karena ditengarai adanya pembeli ruko (pemegang HGB di atas HPL) yang secara diam-diam akan berusaha mengajukan permohonan perpanjangan HGB langsung (potong kompas) ke Kantor Pertanahan Surabaya II tanpa melalui Pemkot Surabaya.

4.26. Bahwa dalam rangka pengamanan asetnya itulah, maka Pemkot Surabaya mengirim Surat Dinas No. 593/1100/436.6.18/2013 tanggal **21 Februari 2013**, perihal **Permohonan Blokir Atas Pengajuan Perpanjangan HGB Di Atas HPL Atas Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya**, kepada Kantor Pertanahan Surabaya II agar memblokir/tidak memproses pengajuan permohonan perpanjangan HGB di atas HPL apabila tidak dilengkapi persetujuan dari Pemkot Surabaya selaku pemegang HPL.

4.27. Bahwa terkait permohonan perpanjangan HGB di atas HPL dari Tergugat I (PT RMS) dan Tergugat II (PT RCA) terurai di



atas, Pemkot Surabaya lalu mengajukan permohonan pendapat hukum kepada **Kejaksaan** Negeri Surabaya, sehingga kemudian terbit pendapat hukum dari Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Surabaya No. 08/DATUN.SBY/07/2015, yang intinya (menurut informasi) adalah bahwa : **"HGB di atas HPL tersebut dapat diperpanjang"**.

- 4.28.** Bahwa kemudian antara Pemkot Surabaya dengan Tergugat II terlebih dahulu telah ditandatangani Akta **PPT Induk** (Bukti T. I, II, III – 5 tsd). Selanjutnya Para Tergugat bekerjasama dengan Pemkot Surabaya menyelenggarakan sosialisasi kepada para pembeli ruko (pemegang HGB di atas HPL) mengenai tata cara atau prosedur resmi permohonan perpanjangan hak mereka.
- 4.29.** Bahwa sosialisasi tersebut melibatkan pihak Kejaksaan Negeri Surabaya, Kantor Pertanahan Surabaya II, Ahli hukum pertanahan dari Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan pihak Notaris/PPAT.
- 4.30.** Bahwa atas dasar PPT Induk tersebut, dibuat PPT Individual antara Pemkot Surabaya dengan masing-masing pembeli ruko (pemegang HGB di atas HPL), lalu diajukan permohonan perpanjangan HGB Di Atas HPL masing-masing untuk jangka waktu 20 tahun lagi, dengan memenuhi kewajiban-kewajiban sesuai PPT tersebut.
- 4.31.** Bahwa jadi, pemblokiran yang dilakukan oleh Pemkot Surabaya terhadap keseluruhan HGB di atas HPL termasuk obyek PIJB sebagaimana Surat Dinas No. 593/1100/436.6.18/2013 tanggal 21 Februari 2013 tersebut di atas adalah : **"bukan blokir sengketa"**, sehingga dalil Penguat a.l. pada Butir 16 & Butir 17 posita gugatan sepatutnya untuk dikesampingkan.
- 4.32.** Bahwa dalam perkara No. 166/Pdt.G/2014/PN.Sby., Pemkot Surabaya sendiri (yang oleh Penggugat ditempatkan sebagai pihak Turut Tergugat I dalam perkara dimaksud) secara tegas mendalilkan :

*"Bahwa permohonan blokir yang diajukan oleh Turut Tergugat I (Pemkot Surabaya) kepada Turut Tergugat*



II (Kantor Pertanahan Surabaya II) adalah **dalam rangka pengamanan aset** agar Turut Tergugat II tidak memproses/memblokir pengajuan permohonan perpanjangan HGB Di Atas Hak Pengelolaan **tanpa adanya persetujuan dari Pemerintah Kota Surabaya**. Adapun **tindakan pemblokiran tersebut adalah sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah** sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan barang milik Daerah dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.”

(Periksa halaman 25 putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 166/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 10 Juli 2014/Bukti T.I,II,III - 9).

Para Tergugat Tidak Lepas Tangan

- 4.33.** Bahwa Para Tergugat sejak awal bersikap terbuka kepada ratusan pembeli ruko (pemegang HGB Di Atas HPL) tanpa ada yang perlu disembunyikan, baik mengenai status tanah HGB Di Atas HPL maupun tata cara/prosedur pengurusan perpanjangannya.
- 4.34.** Bahwa Para Tergugat juga sudah mengurus, menyelesaikan, dan mendapatkan **PPT Induk** yang merupakan perpanjangan IPT Induk No. 593/466/402.5.12/1996 tanggal **5 Januari 1996** (Periksa Bukti T.I,II,III – 5 tsd) sehingga atas dasar itu para pembeli ruko (pemegang HGB Di Atas HPL) dapat mengajukan permohonan perpanjangan haknya masing-masing secara sah (melalui tata cara/prosedur resmi).
- 4.35.** Bahwa mohon dicatat : **Penggugat tidak akan mungkin bisa memperoleh HGB No. 955/Kel. Panjangiwo atas tanah Ruko RCA Blok N 45 apabila tidak ada PPT Induk antara Pemkot Surabaya dengan Tergugat II (PT RCA) atas tanah HPL No. 1/Kel. Panjangiwo.**



4.36. Bahwa senyatanya Penggugat sudah memanfaatkan PPT Induk tersebut untuk bisa mendapatkan HGB No. 955/Kel. Panjangjiwo atas Ruko RCA Blok N 45 dengan menandatangani PPT Individual (antara Pemkot Surabaya dengan Penggugat) yang dibuat **berdasarkan PPT Induk** antara Pemkot Surabaya dengan Tergugat II (PT RCA).

4.37. Bahwa diperoleh informasi bahwa pada halaman 3 huruf c PPT antara Pemkot Surabaya dengan Penggugat, yaitu akta PPT No. 06, tanggal **14 Desember 2018**, terbuat di hadapan Emil Zulkarnain, S.H., M.Kn., Notaris di Surabaya, disebutkan pula : **"c. Bahwa PT Rungkut Central Abadi adalah penerima penyerahan penggunaan tanah hak Pengelolaan Nomor 00001/Kelurahan Panjangjiwo yang telah diperbarui dengan Akta Perubahan Perjanjian Penggunaan Tanah Nomor 80 tanggal 23.12.2016 yang dibuat dihadapan BIL'ID MUHDIN, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya"**.

4.38. Bahwa pada Butir 20 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan : **"Bahwa dengan Penggugat mengurus sendiri balik nama sertifikat melalui jasa orang lain dan bukan melalui Para Tergugat maka pada akhirnya SHGB No. 466/Kelurahan Panjangjiwo telah beralih ke atas nama Penggugat dan berganti menjadi SHGB No. 955/Kelurahan Panjangjiwo Surat Ukur tanggal 08-09-2020 No. 386/Panjangjiwo/2020 luas 85 M<sup>2</sup>."**  
Bahwa jadi, dalil Penggugat seolah-olah Para Tergugat wanprestasi, tidak bertanggungjawab, atau lepas tangan terhadap kepentingan Penggugat (Periksa Butir 22 posita gugatan) haruslah ditolak.

## **5. TENTANG BALIK NAMA SHGB NO. 466/KEL. PANJANGJIWO**

5.1. Bahwa pada Butir 12 jo. Butir 13 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan telah **menyerahkan kepada** Para Tergugat dan **sdr. Frans Mintorobiaya balik nama sebesar Rp 1.675.000,-** (satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) sebagaimana ternyata dalam kwitansi tertanggal 5





Desember 1998, dan **selanjutnya Penggugat menyerahkan pengurusan balik nama SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo** dari atas nama Tergugat II (PT Rungkut Central Abadi) menjadi a.n. Penggugat : kepada Para Tergugat.

**5.2.** Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan: “menyerahkan pengurusan balik nama SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo kepada Para Tergugat” adalah aneh serta patut diragukan kebenarannya, sebab :

- (1) Asli SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo dikuasai oleh Penggugat sendiri, berikut kuasa menjual-nya;
- (2). Belum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) atas HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo;
- (3). Penggugat sendiri pada Butir 12 dan 13 posita gugatannya mengakui telah **menyerahkan kepada Para Tergugat dan sdr. Frans Mintoro** biaya balik nama sebesar Rp 1.675.000,-

Catatan : Mengapa Penggugat menimpakan proses balik nama itu hanya kepada Para Tergugat saja, padahal sdr. Frans Mintoro juga disebut sebagai penerima biaya balik nama ?

- (4). Asli SHGB **No. 466/Kel. Panjangjiwo sudah dikuasai Penggugat**, berikut **“Kuasa Menjual”** (kosongan/belum bertanggal/bisa diisi sendiri tanggalnya), sehingga sewaktu-waktu dapat digunakan ;

**5.3.** Bahwa andai benar (*quod non*) Penggugat sungguh-sungguh mempercayakan pengurusan proses balik nama SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo kepada Tergugat II, **tentu prosedurnya** adalah :

- (1). Penggugat harus terlebih dahulu menyerahkan asli SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo kepada Tergugat II;
- (2). Lalu dilaksanakan penandatanganan AJB atas HGB No. 466/Kel. Panjangjiwo di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang (Periksa Pasal 7 jo. Pasal 9 Bukti T.I,II,III -3);
- (3). Kemudian Penggugat harus mengembalikan asli Kuasa Menjual kepada Tergugat II.



- 5.4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :***"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."***
- 5.5. Bahwa faktanya, Penggugat sendiri yang tidak mau melaksanakan penandatanganan AJB atas HGBNo. 466/Kel. Panjangjiwo.
- 5.6. Bahwa dalil Penggugat pada Butir 19, Butir 20, dan Butir 22 posita gugatannya yang menyatakan bahwa : "karena itu, Penggugat menggunakan bantuan orang lain untuk proses balik nama" membuktikan bahwa senyatanya tentang hal itu Penggugat tidak pernah berkoordinasi dengan Para Tergugat sehingga segala konsekuensinya merupakan risiko Penggugat sendiri. Sehingga dalil Penggugat a.l. pada Butir 14 posita gugatan yang menyatakan "*berkali-kali ketika Penggugat sering menanyakan kejelasan proses balik nama sertifikat maka Para Tergugat tidak dapat memberikan kepastian selesainya proses balik nama sertifikat*" sepatutnya untuk ditolak.
- 5.7. Bahwa jadi, dalil Penggugat a.l. pada Butir 1, Butir 4, Butir 14, dan Butir 22 posita gugatan bahwaseolah-olah Para Tergugat wanprestasi karena tidak melakukan proses balik nama SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo a.n. PT RCA menjadi a.n. Penggugat, juga haruslah ditolak.
- 5.8. Bahwa mohon dicatat :
- (1). Asli SHGB oleh Tergugat II ditaruh di Notaris Noor Irawati, S.H. untuk di AJB-kan, tetapi justru diambil oleh Penggugat sendiri dan tidak kunjung di AJB-kan
  - (2). Kuasa Menjual diberikan karena adanya PIJB, yakni untuk pembuatan AJB. Jika ternyata Penggugat menggunakan Kuasa Menjual tersebut bukan



untuk pembuatan AJB, tentu segala konsekuensinya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat sendiri.

- (3). Bahwa adanya fakta Penggugat telah mengambil asli SHGB dari Notaris Noor Irawati, S.H. tersebut membuktikan bahwa Penggugat sendiri sudah paham, mengerti, dan menerima bahwa status tanah obyek PIJB adalah HGB Di Atas HPL.

Jadi dalil Penggugat seolah-olah Para Tergugat tidak menginformasikan (sehingga seolah-olah Penggugat tidak tahu) bahwa status tanah obyek PIJB adalah HGB Di Atas HPL : haruslah ditolak.

**6. Tentang Penyetoran PPN Sebesar Rp 6.350.000,-**

- 6.1.** Bahwa pada Butir 12 jo. Butir 23 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan *"telah menyerahkan kepada Para Tergugat dan sdr. Frans Mintoro PPN sebesar Rp. 6.350.000,- (enam juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 5 Desember 1998, namun ternyata Para Tergugat tidak menyetorkan PPN tersebut kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut, serta tidak mengembalikan biaya PPN sebesar Rp. 6.350.000,- (enam juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah) kepada Penggugat"*.

- 6.2.** Bahwa apabila dicermati, pada kuitansi tertanggal Surabaya, tertanggal 05 Desember 1998 tersebut tertulis :

- Jumlah uang : Rp 378.943.932,-
- Guna membayar : **pembelian Ruko stand N 45**  
di Pertokoan RMR;
- **Harga Ruko** : Rp **370.918.932,-**
- **PPN** : Rp **6.350.000,-**
- Balik nama : Rp 1.675.000,-

- 6.3.** Bahwa merujuk ketentuan pasal 11 PIJB, maka PPN itu menjadi kewajiban Penggugat. Adapun tarif-nya (berlaku umum) adalah sebesar 10 % (sepuluh prosen) dari harga obyek pajak.

- 6.4.** Bahwa berhubung pada kuitansi itu harga Ruko RCA Blok N-45 adalah sebesar **Rp 370.918.932,-** (tiga ratus tujuh puluh juta Sembilan ratus delapan belas ribu Sembilan ratus tiga



- puluh dua Rupiah), maka PPN yang terhutang adalah **Rp 37.091.893,2,-** (tiga puluh tujuh juta Sembilan puluh satu ribu delapan ratus Sembilan puluh tiga Rupiah dua sen).
- 6.5. Bahwa sedangkan pembayaran PPN dari Penggugat hanya sebesar **Rp 6.350.000,-** (enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga masih terhutang sebesar **Rp 30.741.893,2,-** (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh satu delapan ratus Sembilan puluh tiga Rupiah dua sen).
- 6.6. Bahwa mohon dicatat, kuitansi tertanggal 5 Desember 1998 tersebut bukan kuitansi lunas, karena tidak memuat pernyataan (kata) “lunas”, dan pada kenyataannya pembayaran PPN dari Penggugat baru sebesar **Rp 6.350.000,-** (enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).
- 6.7. Bahwa sehubungan adanya fakta tersebut maka surat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut No. ND-47/WPJ.11/BD.02/2020 tanggal 11 Maret 2020 Perihal : Jawaban Konfirmasi Pembayaran Pajak Tahun 1998 yang disebutkan Penggugat pada Butir 23 posita gugatan Penggugat adalah juga **tidak relevan** dan **harus dikesampingkan**.
- 6.8. Bahwa jadi, tidak berdasar apabila pada Butir 14, Butir 22, Butir 23, Butir 24, dan Butir 25 posita gugatannya, Penggugatmendalilkan Para Tergugat wanprestasi karena tidak menyetorkan PPN sebesar Rp 6.350.000,- (enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).
- 6.9. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada Butir 19 huruf b posita gugatannya bahwa :*“Selain itu Penggugat juga mengeluarkan biaya-biaya antara lain : b. **Pembayaran kepada Kantor Pajak untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjangjiwo (PPN) sebesar Rp. 39.228.750,-** (Tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)”*. Juga harus dikesampingkan.
- 6.10. Bahwa dalil tersebut tidak benar karena pembayaran sebesar **Rp 39.228.750,-** (tiga puluh Sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) tersebut bukan pembayaran PPN.



7. Tentang Pengembalian PPN Dan Biaya Balik Nama

- 7.1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, Para Tergugat tidak mungkin dapat memproses balik nama SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo, apabila tidak ada permintaan dari Penggugat, mengingat untuk itu harus ditandatangani AJB dulu sedangkan asli SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo sudah dikuasai Penggugat berikut Kuasa Menjual. Selain itu Penggugat belum melunasi PPN.
- 7.2. Bahwa sekitar 3 tahun setelah jangka waktu berlakunya SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo berakhir, Penggugat baru secara diam-diam (tanpa sepengetahuan Para Tergugat) mengurus balik nama dengan bantuan pihak lain (Periksa Butir 19, 20, 22 posita gugatan).
- 7.3. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat wanprestasi karena tidak mengembalikan PPN dan biaya balik nama adalah tidak berdasar sama sekali dan harus ditolak.

8. TENTANG SITA JAMINAN PERKARA NO. 588/PDT.G/1998/PN.SBY.

- 8.1. Bahwa pada Butir 3 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan: "..... obyek tanah yang dibeli oleh Penggugat ternyata menjadi obyek sengketa antara Para Tergugat dengan pihak lain di Pengadilan Negeri Surabaya perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby.; bahkan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat **sempat diletakkan sita jaminan** oleh Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pemeriksa perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby. berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Oktober 1998 No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby. yang diajukan oleh pihak lain yang berperkara dengan Para Tergugat meskipun kemudian perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby. **telah diselesaikan dengan perdamaian oleh Para Tergugat dengan pihak lain dan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya telah mengangkat sita jaminan atas tanah yang dibeli oleh Penggugat .....**";
- 8.2. Bahwa dalil Penggugat terkait sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby tersebut





tidak relevan dan harus dikesampingkan, sebab perkara itu sudah selesai melalui perdamaian.

**8.3.** Bahwa Penggugat sendiri pada butir 3 posita gugatan tersebut mengakui bahwa "...kemudian perkara No. 588/Pdt.G/1998/PN.Sby **telah diselesaikan dengan perdamaian** oleh Para Tergugat dengan pihak lain dan **Ketua Pengadilan Surabaya telah mengangkat sita Jaminan atas tanah yang dibeli oleh Penggugat**".

**8.4.** Bahwa oleh karena itu, dalil Penggugat mengenai sita jaminan tersebut tidak perlu dibahas dan ditanggapi lebih jauh.

**9. PERMINTAAN GANTI RUGI PENGGUGAT**

**9.1.** Bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar Ganti Rugi Terkait Biaya Dan Pajak dan Ganti Rugi Terkait Keuntungan Yang Diharapkan (Bunga).

**9.2.** Bahwa petitum ganti rugi tersebut haruslah ditolak karena berdasarkan uraian di atas, Para Tergugat tidak wanprestasi.

Ganti Rugi Terkait Biaya Dan Pajak (Rp 807.410.749,15)

**9.3.** Bahwa oleh karena itu tidak berdasar apabila pada Butir 19 alinea 1 posita dan Butir 4 petitum gugatan, Penggugat meminta Para Tergugat membayar ganti rugi sebesar sebesar **Rp 807.410.749,15** (delapan ratus tujuh juta empat ratus sepuluh ribu tujuh ratus empat puluh Sembilan Rupiah lima belas sen).

**9.4.** Bahwa sebagaimana terurai pada Butir 19 alinea 2 posita gugatan Penggugat ganti rugi sebesar itu terdiri dari :

**(1.)** Biasa/jasa pengurusan balik nama sertipikat sebesar Rp 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah);

Tanggapan Para Tergugat :

Biaya/jasa pengurusan sebesar itu menjadi risiko/konsekuensi Penggugat sendiri.

**(2)** Pembayaran kepada Pemkot Surabaya sebesar Rp 295.910.499,15 (Dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus sepuluh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah lima belas sen).

Tanggapan Para Tergugat :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran tersebut terdiri atas uang retribusi dan uang partisipasi pembangunan (yang memang wajib dibayar oleh semua pembeli ruko/pemohon perpanjangan hak) ditambah sanksi administrasi berupa denda keterlambatan pengurusan perpanjangan HGB di atas HPL, sebesar Rp 106.800.120,- (seratus enam juta delapan ratus ribu seratus dua puluh Rupiah) khusus untuk Penggugat karena terlambat.

- (3). Pembayaran kepada Kantor Pajak untuk jual beli SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo (PPN) sebesar Rp 39.228.750,- (Tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

Tanggapan Para Tergugat :

Pembayaran pajak ini juga menjadi risiko/tanggung jawab Penggugat sendiri, karena baru pada tahun 2018 diam-diam mengurus perpanjangan hak (tanpa sepengetahuan Para Tergugat). Apalagi sebagaimana ketentuan Pasal 11 PIJB, pembayaran PPN menjadi kewajiban Penggugat.

- (4) Pembayaran Pajak Daerah BPHTB kepada badan Pengelolaan Keuangan dan pajak Daerah Pemkot Surabaya sebesar Rp 64.246.500,- (Enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah).

Tanggapan Para Tergugat :

Pembayaran pajak (BPHTB) inipun menjadi risiko/tanggung jawab Penggugat sendiri.

- (5). Biaya PPN sebesar Rp. 6.350.000,- (enam juta tiga ratus lima puluh Rupiah);

Tanggapan Para Tergugat :

Justru pada Penggugat masih terhutang kekurangan PPN sebesar Rp 30.741.893,2,- karena berdasarkan kuitansi tertanggal 5 Desember 1998 perhitungan PPN yang harus dibayar Penggugat adalah 10% (sepuluh prosen) dari harga ruko (Rp 370.918.932,-) yaitu sebesar Rp 37.091.893,2,- (tiga puluh tujuh juta Sembilan puluh ribu delapan ratus Sembilan puluh tiga Rupiah dua sen).

Halaman 45 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



(6). Biaya balik nama sebesar Rp 1.675.000,- (satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah);

Tanggapan Para Tergugat :

Penggugat belum melangsungkan AJB, namun pada akhirnya pada tahun 2018 diam-diam mengurus balik nama (tanpa sepengetahuan Para Tergugat).

Ganti Rugi Terkait Keuntungan Yang Diharapkan/Bunga  
Rp. 880.000.000,-

**9.5.** Bahwa Penggugat juga meminta Para Tergugat membayar bunga terkait hilangnya keuntungan yang diharapkan.

**9.6.** Bahwa pada Butir 25 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa selama 22 tahun terhalang untuk **menjual**, atau setidaknya **menyewakan ruko**, karenasecara yuridisalashak belum a.n. Penggugat sehingga apabila Penggugat menyewakan atau menjual ruko yang alas haknya belum atas nama Penggugat maka dikhawatirkan timbul permasalahan hukum dikemudian hari yang menimpa Penggugat.

**9.7.** Bahwa pada Butir 30 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan :*"Bahwa mengenai bunga yang merupakan kerugian berupa keuntungan yang diharapkan diperoleh Penggugat setidaknya dengan menyewakan ruko selama 22 (dua puluh dua) tahun (dari tahun 1999 sampai tahun 2021) yang pertahunnya rata-rata sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) maka keuntungan yang sedianya dinikmati oleh Penggugat adalah sebesar 22 x Rp. 40.000.000,- = **Rp. 880.000.000,-** (delapan ratus delapan puluh juta rupiah).;*

**9.8.** Bahwa dalil Penggugat tersebut mengada-ada serta harus ditolak, mengingat :

- (1). Selama 22 (duapuluhdua) tahun lebih Penggugat telah dan tetap menikmati Ruko RCA Blok N 45 (obyek perjanjian ikatan jual beli) hingga saat ini;
- (2). Penggugat tidak mungkin terhalang untuk menyewakan Ruko RCA Blok N 45 (obyek PIJB), mengingat bahwa unsur/esensialia dari suatu perjanjian sewa-menyewa



adalah hanya adanya barang yang disewakan dan adanya harga sewa.

- 9.9. Bahwa selama itu pula Para Tergugat tidak pernah mendapat permintaan Penggugat agar PIJB dibatalkan, dan atau minta tukar lokasi, bahkan sekarang ini Penggugat sudah mendapatkan HGB No. 955/Kel. Panjangjiwo atas Ruko RCA Blok N 45 tersebut.

Fakta bahwa Penggugat tetap mempertahankan Ruko RCA Blok N 45 tersebut mengindikasikan bahwa Penggugat “tidak dirugikan” apapun oleh Para Tergugat.

Biaya Pengurusan Rp 400.000.000,-

- 9.10. Bahwa pada Butir 19, Butir 20, dan Butir 22 posita gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa pada tahun 2018 Penggugat meminta tolong orang lain untuk menguruskan balik nama sertifikat tanah yang untuk itu **Penggugat mengeluarkan biaya sebesar Rp 400.000.000,-** (Empat ratus juta rupiah) sebagai pembayaran jasa pengurusan balik nama sertifikat berdasarkan kwitansi tertanggal **Gresik 20 Mei 2018**.

- 9.11. Bahwa Penggugat mengakui :

- “Bahwa...Penggugat **mengeluarkan biaya** untuk **pengurusan balik nama** sertifikat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal **Gresik, 20 Mei 2018**”(Periksa Butir 19 posita gugatan);
- “dengan **Penggugat mengurus sendiri balik nama** sertifikat melalui jasa orang lain dan bukan melalui Para Tergugat maka pada akhirnya SHGB 466/Kel. Panjangjiwo telah beralih ke atas nama Penggugat dan berganti menjadi SHGB No. 955/Kelurahan Panjangjiwo Surat Ukur tanggal 08-09-2020 No. 386/Panjangjiwo/2020 luas 85 M<sup>2</sup>”(Periksa Butir 20 posita gugatan);
- “Bahwa di samping itu pula ternyata Para Tergugat juga lepas tanggung jawabnya untuk memproses balik nama SHGB dari atas nama PT Rungkut Central Abadi (Tergugat II) menjadi atas nama Penggugat karena faktanya **Penggugat dengan bantuan orang lain yang kemudian mengurus sendiri balik nama SHGB** sampai



SHGB selesai dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;...”(Periksa halaman 10 Butir 22 posita gugatannya);

- 9.12. Bahwa jadi, jikapun dalil biaya pengurusan Penggugat sebesar itu benar, tentu menjadi konsekuensi dan risikonya sendiri, karena sesuai ketentuan Pasal 11 PIJB, biaya balik nama menjadi kewajiban Penggugat.

Biaya Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

- 9.13. Bahwa pada Butir 19 huruf c posita gugatannya Penggugat mendalilkan telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas peralihan dan perolehan hak SHGB No. 955/Kel. Panjangjiwo a.n. Ng Kham Fou (Penggugat) sebesar **Rp 64.246.500,-** (Enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah).
- 9.14. Bahwa BPHTB (sesuai ketentuan Pasal 1 angka 41 UU No. 28 Tahun 2009 tentang BPHTB) adalah menjadi beban dan wajib dibayar oleh subyek yang menerima peralihan (perolehan) hak atas tanah memperoleh hak atas tanah.
- 9.15. Bahwa oleh karena itu, BPHTB atas perolehan HGB No. 955/Kel. Panjangjiwo wajib dibayar oleh Penggugat sendiri, dantidak ada alasan untuk dibebankan kepada Para Tergugat.
- 9.16. Bahwa berhubung Penggugat terus mengulur-ulur proses balik nama, dan perolehan hak-nya baru didapat/terjadi pada tanggal 21 Juli 2020, maka adanya kenaikan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dan BPHTB-nya tentu menjadi konsekuensi serta risiko Penggugat sendiri.

**10. TENTANG SITA JAMINAN YANG DIMOHON PENGGUGAT**

- 10.1. Bahwa pada Butir 32 posita gugatannya, Penggugat mohon sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang tidak bergerak milik Para Tergugat yakni :
- 1 (satu) bidang tanah yang berdiri bangunan Ruko di atasnya setempat dikenal dengan Kompleks Rungkut Megah Raya Blok M-39 (dan/atau Blok M-46) Jalan Kalirungkut No. 1-3 Kelurahan Panjang jiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bidang tanah yang berdiri bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Kembang Jepun No. 125, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian, Kota Surabaya.

**10.2.** Bahwa permintaan sita jaminan Penggugat tersebut sepatutnya ditolak, karena senyatanya Para Tergugat tidak wanprestasi.

**10.3.** Bahwa obyek permohonan sita dalam perkara ini bukan milik badan hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat.

**10.4.** Bahwa dalam bukunya "Masalah Sita Jaminan (C.B.) Dalam Hukum Acara Perdata, Mandar Maju, Cetakan I, 1997, Bandung, h. 7 : R. Soeparmono, S.H., pada intinya mengingatkan bahwa pengadilan agar **"harus secara bijaksana mempertimbangkan (sita jaminan) secara hati-hati, disertai dasar alasan yang kuat serta didukung pula oleh fakta-fakta yang mendasar."**

## **11. TENTANG UANG PAKSA**

**11.1.** Bahwa mengenai uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana diminta Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya (Periksa Butir 31 posita dan Butir 7 petitum gugatan Penggugat) sepatutnya ditolak.

**11.2.** Bahwa pada prinsipnya setiap putusan hakim yang bersifat kondemnatoir, dapat ditetapkan pula suatu *dwangsom*, **kecuali penghukuman itu berupa pembayaran sejumlah uang.** (*Harifin A. Tumpa S.H., Uang Paksa (Dwangsom), Mahkamah Agung RI, Jilid II, h. 4).*

**11.3.** Bahwa putusan tentang pembayaran uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dijatuhkan berkaitan dengan amar putusan yang tidak mungkin dilaksanakan pemenuhannya melalui eksekusi riil.

**11.4.** Bahwa jadi, tuntutan agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini adalah tidak relevan dan sepatutnya ditolak.

Halaman 49 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



**12. TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA**

**12.1.** Bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), juga sepatutnya ditolak, karena :

- (1). Bahwa salah satu syarat putusan serta merta adalah adanya bukti otentik yang dapat mendukung dalil-dalil gugatan.
- (2). Bahwa Para Tergugat tidak wanpretasi.
- (3). Bahwa adapun akta PIJB (Bukti T.I,II,III - 3) tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, karena isinya (tentang harga) berbeda dengan kuitansi tanggal 5 Desember 1998, padahal fungsi utama akta otentik adalah menjamin kepastian hukum.
- (4). Dalil gugatan Penggugat, justru dalil gugatan Penggugat saling bertentangan.

**13. PENGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK**

**13.1.** Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, pembeli ruko (pemegang HGB di atas HPL) yang lain sangat antusias menghadiri acara sosialisasi perpanjangan HGB atas rukonya, dan kemudian serentak mengajukan permohonan perpanjangan HGB di atas HPL sesuai dengan prosedur resmi yang sudah disosialisasikan tersebut di atas.

**13.2.** Bahwa sedangkan Penggugat justru tampak menghindari yakni:

- (1). Tidak terlihat hadir di acara sosialisasi dimaksud;
- (2). Tidak mengajukan permohonan perpanjangan HGB Di Atas HPL bersama-sama para pembeli (pemegang HGB Di atas HPL) ruko lainnya;
- (3). Lebih sibuk membuat pengaduan dan menggugat.

**13.3.** Bahwa dalam catatan Para Tergugat, sejak sdr. Frans Mintoro (Komisaris Tergugat I maupun Komisaris Tergugat II) sakit sehingga tidak dapat berkomunikasi normal, Para Tergugat bertubi-tubi mendapat tekanan melalui berbagai pengaduan dan gugatan berikut ini :

a. Proses Pidana :

- (1). Mengadukan Tergugat II di Polrestabes Surabaya sebagaimana ternyata dalam Laporan Polisi



No. LP/1868/B/XII/2015/SPKT/RESTABES SBY tanggal 16 Desember 2015 (dugaan memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik dan atau penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP dan atau Pasal 378 KUHP), namun telah diterbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan

No.S.PPP/49/V/RES.1.11/2019/Satreskrim tanggal 6 Mei 2019 (vide Bukti T.I,II,III – 7);

- (2). Mengadukan Tergugat III ke Kepolisian Daerah Jawa Timur sebagaimana ternyata dalam Laporan Polisi No. LP-B/909/XI/RES.1.11/2020/ UM/SPKT Polda Jatim tanggal 24 November 2020 (dugaan **penipuan** dan atau **penggelapan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP dan atau 378 KUHP) jo. Surat Permintaan Keterangan No. B/5525/XII/RES.1.11/2020/ Satreskrim tanggal 16 Desember 2020; namun proses penyelidikannya sudah selesai dan telah diterbitkan **Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan** No. B/201/VI/RES.1.11/2021/ Satreskrim tanggal 19 April 2021 (vide Bukti T.I,II,III – 8);

b. Proses Perdata :

Penggugat telah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Surabaya :

- (1) Perkara No. 166/Pdt.G/2014/PN.Sby. dengan petitum (intinya) minta ganti rugi senilai **Rp 4.000.000.000,-** namun gugatan : tidak dapat diterima (vide Bukti T.I,II,III - 9);
- (2) Perkara No. 683/Pdt.G/2014/PN.Sby, dengan petitum (intinya) minta ganti rugi sebesar **Rp 4.000.000.000,-** (empat milyar rupiah), tetapi gugatan : tidak dapat diterima baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi (vide Bukti T.I,II,III – 10, 11, 12);



(3) Perkara No. 238/Pdt.G/2021/PN.Sby. sekarang ini dengan petitum (intinya) meminta penggantian biaya dan ganti rugi sebesar **Rp 1.687.410.749,15** (satu milyar enam ratus delapan puluh tujuh empat ratus sepuluh ribu tujuh ratus empat puluh sembilan Rupiah lima belas sen) (*vide Bukti T.I, II, III - 13*) ;

**13.4.** Bahwa Para Tergugat melihat indikasi bahwa pengaduan-pengaduan dan gugatan itu diajukan Penggugat dengan itikad buruk (*te kwade trouw*) ;

#### **14. PENUTUP**

**14.1.** Bahwa kesimpulan dari segala apa yang terurai di atas dapat di simpulkan :

- (1) Bahwa Para Tergugat tidak wanprestasi dan tidak merugikan Penggugat.
- (2) Bahwa akta PIJB No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 dan Kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 tidak sah menurut hukum, karena saling bertentangan.

**14.2.** Bahwa Penggugat tidak mengajukan permohonan perpanjangan haknya secara serentak dengan pembeli ruko (pemegang HGB Di Atas HPL) yang lain.

**14.3.** Bahwa tentu menjadi risikonya sendiri apabila Penggugat menggunakan bantuan pihak lain dan mengeluarkan biaya besar.

Berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan terurai di atas Para Tergugat mohon berkenanlah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Pemeriksa Perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

##### **I. DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*).

##### **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau setidaknya-tidaknya :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik secara e-litigasi tertanggal 18 Mei 2021 dan atas Replik yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasanya telah pula mengajukan Duplik secara e-litigasi tertanggal 31 Mei 2021 dan untuk mempersingkat uraiannya, replik dan duplik tersebut dianggap telah temuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut :

1. Fotocopy Kwitansi tertanggal 5-12-1998 dari Ng Kham Foe sejumlah Rp. 378.943.93, bertanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy Tanda Terima pengiriman berkas kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tertanggal 11 Agustus 2020 dari Ng Kham Foe, bertanda bukti P-2a ;
3. Fotocopy Tanda Terima perihal pengadulan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2 tertanggal 14 Agustus 2020 dari Ng Kham Foe, bertanda bukti P-2b ;
4. Fotocopy Surat dari Ng Kham Foe kepada Pimpinan ATR / BPN 2 Surabaya dan Pimpinan Kanwil ATR / BPN Jawa Timur di Surabaya tertanggal 10 Agustus 2020, bertanda bukti P-2c ;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 460 Kel. Panjangjiwo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya, bertanda bukti P-3 ;
6. Fotocopy Surat tertanggal 20 Mei 1999 dari PT. Rungkut Mega Sentosa kepada Notaris Noor Irawati, S.H, bertanda bukti P-4a ;
7. Fotocopy Kuasa Menjual, bertanda bukti P-4b ;
8. Fotocopy Kwitansi dari Ng Kham Foe sejumlah Rp. 400.000.000,-, bertanda bukti P-5 ;
9. Fotocopy Tanda bukti Pembayaran No : 7/HGBHPL/DPBT/2018 dari Pemerintah Kota Surabaya atas nama Ng Kham Foe, bertanda bukti P-6a ;
10. Fotocopy Bukti Setoran Bank Jatim tertanggal 14 Desember 2018 dari Ng Kham Foe kepada Bendahara Penerimaan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sejumlah Rp. 295.910.499,15, bertanda bukti P-6b ;
11. Fotocopy Cetakkan Kode Billing sebagai pembayaran dari Penggugat kepada Kementerian Keuangan RI Direktorat Jendral Pajak sebagai

Halaman 53 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran untuk jual beli SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo sebesar Rp. 39.228.750,-, bertanda bukti P-7a ;
12. Fotocopy Slip pembayaran dari Penggugat kepada Kementrian keuangan RI Direktorat Jendral Pajak melalui Bank Jatim sebagai pembayaran untuk jual beli SHGB No. 466/Kel. Panjangjiwo sebesar Rp. 39.228.750,-, bertanda bukti P-7b ;
  13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB – SPTPD BPHTB sebesar Rp. 64.246.500, -, bertanda bukti P-8a ;
  14. Fotocopy Bukti pembayaran Pajak Daerah BPHTB dari Penggugat kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Pemkot Surabaya melalui Bank Jatim sebesar Rp. 64.246.500, -, bertanda bukti P-8b ;
  15. Fotocopy Bukti penerimaan surat (BPS) dari Penggugat kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut No. PEM-05001669/WPJ.11/KP.0803/2020 tanggal 25 Februari 2020, bertanda bukti P-9a ;
  16. Fotocopy Surat dari Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut perihal permohonan bantuan, bertanda bukti P-9b ;
  17. Fotocopy Surat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut No. S-3491/WPJ.11/KP.08/2020 tertanggal 25 Pebruari 2020, bertanda bukti P-9c ;
  18. Fotocopy Surat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Rungkut No. S-3729/WPJ.11/KP.08/2020 tertanggal 23 Maret 2020, bertanda bukti P-9d ;
  19. Fotocopy Nota Dinas dari Kantor Wilayah DJP Jawa Timur I No. ND-47/WPJ.11/BD.02/2020 tanggal 11 Maret 2020 perihal Jawaban Konfirmasi Pembayaran Pajak Tahun 1998, bertanda bukti P-9e ;
  20. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 955 Kel. Panjangjiro seluas 85 m2 atas nama Ng Kham Foe (Penggugat), bertanda bukti P-10 ;
  21. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 yang dibuat dihadapan Notaris Anita Anggawidjaja, S.H, bertanda bukti P-11 ;
  22. Fotocopy Surat Kesepakatan Bersama Nomor : 001/RCA-KF/APR/2013 tanggal 23 April 2013, bertanda bukti P-12a ;
  23. Fotocopy Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan No. 588/Pdt.G/1998/PN Sby tanggal 18 Juni 2013, bertanda bukti P-12b ;

Halaman 54 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti-bukti surat tersebut adalah berupa fotocopy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-1, P-3, P-4a, P-7b, P-8b, P-12 adalah berupa copy dari copy sedangkan bukti surat bertanda P-4b dan P-12b adalah fotocopy sesuai legalisir ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasanya juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi **Martini** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak kenal dengan Para Tergugat ;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena saksi bekerja di bengkel milik Penggugat sejak tahun 1995 sampai sekarang ;
- Bahwa saksi bekerja di bagian administrasi yang salah satu tugasnya menyimpan dokumen ;
- Bahwa saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk menyimpan dokumen-dokumen milik Penggugat yang berkaitan dengan Ruko Mega Raya yang dibeli oleh Penggugat antara lain kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998, kwitansi tertanggal Gresik, 20 Mei 2018, cetakan kode billing sebagai pembayaran dari Penggugat kepada Kementerian Keuangan RI Direktorat Jendral Pajak sebagai pembayaran untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo (PPN) sebesar Rp 39.228.750,- (tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), slip pembayaran dari Penggugat kepada Kementerian Keuangan RI Direktorat Jendral Pajak melalui Bank Jatim sebagai pembayaran untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo (PPN) sebesar Rp 39.228.750,- (Tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB – SPTPD BPHTB sebesar Rp 64.246.500,- (Enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah) dan bukti pembayaran Pajak Daerah BPHTB dari Penggugat kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Pemkot Surabaya melalui Bank Jatim sebesar Rp 64.246.500,- (Enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;
- Bahwa ketika Penggugat meminta saksi untuk menyimpan dokumen-dokumen tersebut Penggugat menyampaikan kepada saksi untuk menyimpan dokumen tersebut baik-baik ;

Halaman 55 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah mengatakan kepada saksi bahwa pada tahun 1998 Penggugat membeli tanah dan bangunan Ruko di Kompleks Mega Raya Rungkut Surabaya dari Para Tergugat dan Penggugat kemudian mengurus sendiri balik nama sertifikat karena Penggugat membayar sendiri pajak-pajak untuk balik nama ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat telah membayar lunas Ruko sesuai dengan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
- Bahwa saksi pernah melihat dan mendengar Penggugat sering marah-marah di telpon karena Penggugat kecewa Ruko yang dibelinya tidak diuruskan balik nama tetapi saksi tidak tahu siapa yang ditelpon oleh Penggugat siapa sehingga akhirnya Penggugat sendiri yang kemudian mengurus balik nama sertifikat Ruko ;
- Bahwa saksi bekerja di ruangan yang sama dengan ruangan Penggugat yang ada di bengkel milik Penggugat ;
- Bahwa saksi sampai dengan sekarang ini masih bekerja di bengkel milik Penggugat ;
- Bahwa sekarang ini Penggugat tinggal di rumah Penggugat sendiri di Jalan Simo Tambaan Surabaya dimana rumah tinggal Penggugat tidak menjadi satu dengan bengkel milik Penggugat ;

## 2. Saksi **Nur Roib** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak kenal dengan Para Tergugat ;
- Bahwa saksi adalah karyawan bengkel dari Penggugat bagian serabutan ;
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah Penggugat sendiri di Jalan Simo Tambaan Surabaya dan rumah Penggugat tidak jadi satu dengan bengkel Penggugat ;
- Bahwa rumah Penggugat yang berada di Jalan Simo Tambaan Surabaya karena beli namun saksi tidak mengetahui harga belinya ;
- Bahwa saksi pernah diminta Penggugat membayar pajak Ruko milik Penggugat yang ada di Rungkut Surabaya yang dibayar saksi di Bank Jatim ;
- Bahwa pajak yang dibayar oleh saksi adalah pembayaran untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo (PPN) sebesar Rp 39.228.750,- (tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB –

Halaman 56 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPTPD BPHTB sebesar Rp 64.246.500,- (Enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;

- Bahwa pajak Ruko yang dibayar oleh saksi atas nama Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-8 karena saksi yang membayarnya ;
- Bahwa Penggugat tidak tinggal di Ruko yang ada di Rungkut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui selebihnya mengenai Ruko ;
- Bahwa saat ini saksi masih bekerja pada Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melalui Kuasanya mengajukan bukti-bukti surat telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut;

1. Fotocopy Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat (PKR) PT Rungkut Megah Sentosa (RMS) (Tergugat I) No. 3 tanggal 02 Pebruari 2021, dibuat dihadapan Wimphry Suwignjo, S.H., Notaris di Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-1 ;
2. Fotocopy Akta Pendirian PT Rungkut Megah Sentosa (RMS) (Tergugat I) No. 17 tanggal 30 Januari 1998, dibuat dihadapan Aatje Vivaswatin Chitranadi, S.H., dahulu Notaris di Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-1a ;
3. Fotocopy Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat (PKR) PT Rungkut Central Abadi (RCA) (Tergugat II) No. 4 tanggal 02 Pebruari 2021, dibuat dihadapan Notaris Wimphry Suwignjo, S.H, bertanda bukti T.I.II.III-2 ;
4. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-24353.AH.01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Akta Pendirian PT Rungkut Central Abadi (RCA) No. 30 tanggal 28 Desember 1995, dibuat di hadapan Aatje Vivaswatin Chitranadi, S.H., dahulu Notaris di Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-2a ;
5. Fotocopy Turunan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) No. 110 tanggal 31 Agustus 2009 dibuat dihdapan Noor Irawati, S.H. dahulu Notaris di Surabaya (salinan akta dikeluarkan oleh Anita Anggraeni, S.H Notaris di Surabaya selaku pemegang protokol Notaris Noor Irawati, S.H, bertanda bukti T.I.II.III-3 ;
6. Fotocopy Surat Kuasa Menjual, bertanda bukti T.I.II.III-3a ;
7. Print Out Foto karangan bunga dari Penggugat ketika sdr. Frans Mintoro selaku Komisaris pada PT Rungkut Megah Sentosa (RMS) (Tergugat I)

Halaman 57 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan PT Rungkut Central Abadi (RCA) (Tergugat II) meninggal dunia pada tanggal 10 Agustus 2017, bertanda bukti T.I.II.III-4 ;

8. Fotocopy Akta Perjanjian Penggunaan Tanah No. 41 tanggal 25 September 2015, dibuat dihadapan Bil'id Muhdin, S.H., Notaris di Surabaya, antara Pemkot Surabaya dengan PT Rungkut Central Abadi (RCA) (Tergugat II), bertanda bukti T.I.II.III-5 ;
9. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 466/Kel. Panjang Jiwo atas nama PT Rungkut Central Abadi (RCA) seluas 85 m2, bertanda bukti T.I.II.III-6 ;
10. Fotocopy Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) No. S.PPP/49/V/RES. 1.11/2019/Satreskrim tanggal 6 Mei 2019, bertanda bukti T.I.II.III-7 ;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan No. B/201/VI/RES.1.11/2021/Satreskrim tanggal 19 April 2021, bertanda bukti T.I.II.III-8 ;
12. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 166/Pdt.G/2014/PN Sby tertanggal 10 Juli 2014, bertanda bukti T.I.II.III-9 ;
13. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 683/Pdt.G/2014/PN Sby tertanggal 02 Februari 2015, bertanda bukti T.I.II.III-10 ;
14. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 70/Pdt/2017/PT Sby Jo. No. 683/Pdt.G/2014/PN Sby tertanggal 23 Maret 2017, bertanda bukti T.I.II.III-11 ;
15. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1239 K/Pdt/2018 Jo. No. 70/Pdt/2017/PT Sby Jo. No. 683/Pdt.G/2014/PN Sby tertanggal 04 Juni 2018, bertanda bukti T.I.II.III-12 ;
16. Fotocopy Gugatan Penggugat dalam perkara No. 238/Pdt.G/2021/PN Sby, bertanda bukti T.I.II.III-13 ;
17. Fotocopy Surat No. 50/RF/XI/2020 tertanggal 27 Nopember 2020 perihal somasi / peringatan I, bertanda bukti T.I.II.III-14 ;
18. Fotocopy Surat No. 51/RF/XII/2020 tertanggal 02 Desember 2020 perihal somasi / peringatan II dan terakhir, bertanda bukti T.I.II.III-14a ;
19. Fotocopy Daftar Hadir yang disediakan bagi para pemegang HGB di atas HPL dalam acara sosialisasi pengurusan perpanjangan HGB PT. Rungkut Central Abadi (RCA) yang diselenggarakan pada tanggal 19 Oktober 2015, bertanda bukti T.I.II.III-15 ;

Halaman 58 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotocopy Daftar Hadir yang disediakan bagi para pemegang HGB di atas HPL dalam acara sosialisasi pengurusan perpanjangan HGB PT. Rungkut Megah Sentosa (RMS) yang diselenggarakan pada tanggal 20 Oktober 2015, bertanda bukti T.I.II.III-16 ;
21. Fotocopy Surat Dinas Pemkot Surabaya No. 593/1100/436.6.18/2013 tanggal 21 Pebruari 2013 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, perihal : Permohonan Blokir atas Pengajuan Perpanjangan HGB Di Atas HPL atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-17 ;
22. Print Out Foto Sosialisasi Perpanjangan HGB Di Atas HPL oleh PT. Rungkut Central Abadi dan PT. Rungkut Megah Sentosa bertempat di Convention Hall, Jl. Arif Rahman Hakim, Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-18a ;
23. Print Out Foto Sosialisasi Perpanjangan HGB Di Atas HPL oleh PT. Rungkut Central Abadi dan PT. Rungkut Megah Sentosa bertempat di Convention Hall, Jl. Arif Rahman Hakim, Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-18b ;
24. Print Out Foto Sosialisasi Perpanjangan HGB Di Atas HPL oleh PT. Rungkut Central Abadi dan PT. Rungkut Megah Sentosa bertempat di Convention Hall, Jl. Arif Rahman Hakim, Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-18c ;
25. Print Out Foto Sosialisasi Perpanjangan HGB Di Atas HPL oleh PT. Rungkut Central Abadi dan PT. Rungkut Megah Sentosa bertempat di Convention Hall, Jl. Arif Rahman Hakim, Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-18d ;
26. Print Out Foto Sosialisasi Perpanjangan HGB Di Atas HPL oleh PT. Rungkut Central Abadi dan PT. Rungkut Megah Sentosa bertempat di Convention Hall, Jl. Arif Rahman Hakim, Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-18e ;
27. Print Out Foto Sosialisasi Perpanjangan HGB Di Atas HPL oleh PT. Rungkut Central Abadi dan PT. Rungkut Megah Sentosa bertempat di Convention Hall, Jl. Arif Rahman Hakim, Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-18f ;
28. Print Out Foto Sosialisasi Perpanjangan HGB Di Atas HPL oleh PT. Rungkut Central Abadi dan PT. Rungkut Megah Sentosa bertempat di Convention Hall, Jl. Arif Rahman Hakim, Surabaya, bertanda bukti T.I.II.III-18g ;

Halaman 59 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti-bukti surat tersebut adalah berupa fotocopy yang telah disesuaikan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.I.II.III-1a, T.I.II.III-2a, T.I.II.III-3a, T.I.II.III- 6, T.I.II.III-13, T.I.II.III-15, T.I.II.III-16 dan T.I.II.III-17 adalah berupa copy dari copy, sedangkan bukti surat bertanda T.I.II.III-4, T.I.II.III-18a, T.I.II.III-18b, T.I.II.III-18c, T.I.II.III-18d, T.I.II.III-18e, T.I.II.III-18f dan T.I.II.III-18g adalah berupa print out ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan Kesimpulan secara e-litigasi tertanggal tertanggal 06 September 2021 sedangkan Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Kesimpulan secara e-litigasi tertanggal tertanggal 07 September 2021 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang, secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalilnya menyatakan pada pokoknya Para Tergugat tidak melakukan proses balik nama pada SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo semula atas nama PT. Rungkut Central Abadi (Tergugat II) menjadi atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Para Tergugat telah membantahnya, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPdata kepada Penggugat diperintahkan membuktikan haknya dan kepada Para Tergugat dibebani membuktikan dalil sangkalannya ;

## DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam dalil eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebab :

### 1. Gugatan kabur, dengan alasan :

- Terkait kedudukan Tergugat III bukan sebagai Direktur Utama PT. Rungkut Mega Sentosa ;

Halaman 60 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



- Terkait tanggung gugat Para Tergugat karena yang menerima pembayaran adalah Para Tergugat dan Frans Mintoro, maka tidak jelas siapa yang wanprestasi, apakah Para Tergugat atau Frans Mintoro ;
- Terkait harga tidak jelas / pasti dalam PIJB adalah Rp. 350.312.500,- (tiga ratus lima puluh juta tiga ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) sedangkan kwitansi tanggal 5-12-1998 adalah Rp. 370.918.932,- (tiga ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan belas ribu sembilan ratus tiga puluh dua rupiah) ;
- Terkait status tanah, Penggugat telah menggunakan titel wanprestasi terhadap suatu perbuatan melawan hukum ;

**2. Gugatan kepada Tergugat I sebagai Error In Persona, dengan alasan :**

- Karena di dalam PIJB Tergugat I bertindak dalam kapasitas selaku Kuasa dari PT. Rungkut Central Abadi (PT.RCA), maka hubungan hukum yang terjadi adalah bukan antara Penggugat dengan Tergugat I ;

**3. Gugatan terhadap Tergugat III Error In Persona, dengan alasan :**

- Ditariknya Tergugat III secara pribadi dalam perkara *a quo* adalah tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat ;

**4. Gugatan kurang pihak, dengan alasan :**

- Seharusnya Frans Mintoro yang telah menerima pembayaran ditarik pula sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;
- Pihak Notaris Pembuat Akta PIJB ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Para Tergugat yang menyatakan gugatan kabur dengan alasan terkait kedudukan Tergugat III terkait tanggung gugat Para Tergugat, terkait harga dan terkait status tanah sudah menyangkut pokok perkara, maka alasan eksepsi demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan akan diputus bersama pokok perkara ;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Para Tergugat selanjutnya yaitu gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat III sebagai *Error In Persona* oleh karena telah menyangkut pokok perkara, maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan akan dipertimbangkan bersama pokok perkara ;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Para Tergugat selanjutnya yaitu gugatan kurang pihak karena Frans Mintoro dan Notaris Pembuat Akta PIJB tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah harus dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak beralasan hukum karena menjadi hak bagi Penggugat untuk menuntut siapa saja pihak yang merugikannya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para pihak (Penggugat dan Para Tergugat) sesuai Akta Notaris Noor Irawati No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 (bukti bertanda P-11, T.I.II.III-3) telah terikat dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli sebidang tanah HGB No. 466 ;

Menimbang, bahwa tanah HGB No. 466 tersebut sebagai milik Tergugat II yang telah dikuasakan kepada Tergugat I (bukti bertanda T.I.II.III-3a, P-4b) berdasarkan Akta Kausa Menjual No. 46 tanggal 28 Juni 1997 ;

Menimbang, bahwa penarikan Tergugat I sebagai pihak adalah sudah tepat dan beralasan hukum karena selaku penerima Kuasa adalah pihak yang paling berwenang atas obyek PIJB sehingga alasan eksepsi menyangkut hal ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa penarikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah beralasan hukum karena sesuai bukti P-4a dan P-46, Tergugat III telah pula menyerahkan SHGB No. 466 kepada Penggugat tersebut sebagaimana Kuasa Menjual yang diperolehnya berdasar Akta Notaris Aatje Vivaswatin Chitranadi, S.H No. 46 tanggal 28 Juni 1997 sehingga alasan eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti bertanda T.I.II.III-4, Frans Mintoro telah meninggal dunia dan sesuai bukti bertanda P-1, P-4a dan P-4b yang menerima pembayaran, yang menyerahkan SHGB No. 466 maka antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat III serta Frans Mintoro telah terikat dalam suatu perjanjian dan tidak dituntut Frans Mintoro sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah sebagai beralasan hukum, sehingga alasan eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa meskipun bukti bertanda P-1 tidak dapat ditunjukkan aslinya, namun karena didukung dengan bukti bertanda P-2a, P-2b dan P-2c yang dapat ditunjukkan aslinya, maka berdasarkan Pasal 1866 KUHPdata sebagai bukti petunjuk, dimana berdasarkan bukti P-1 harga ruko adalah Rp. 370.918.932,- (tiga ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan belas ribu sembilan ratus tiga puluh dua rupiah), sehingga alasan eksepsi Para Tergugat yang menyatakan harga obyek jual beli tidak pasti adalah tidak beralasan hukum, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1, P-2a, P-2b, P-2c, P-4a, P-4b terbukti Tergugat I telah menerima PPH dan balik nama dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa obyek PIJB antara Penggugat dan Para Tergugat saat ini telah berubah menjadi atas nama Penggugat sebagaimana SHGB

Halaman 62 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 955 (bukti P-10) yang terbit setelah Penggugat memenuhi ketentuan agar bisa menjadi atas nama Penggugat sebagaimana bukti bertanda P-6a, P-6b, P-7a, P-7b, P-8a, P-8b, P-9a, P-9c, P-9d, P-9e, sehingga Penggugat dapat membuktikan bila Para Tergugat telah ingkar janji ;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I.II.III-1, T.I.II.III-1a, T.I.II.III-2, T.I. II.III-2a, T.I.II.III-7, T.I.II.III-8, T.I.II.III-9 sampai dengan T.I.II.III-18g tidak ada sangkut pautnya dengan prestasi yang harus dilakukan oleh Para Tergugat setelah Para Tergugat menerima biaya PPH dan balik nama sebagaimana bukti bertanda P-1, maka bukti-bukti tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat mampu membuktikan bahwa Para Tergugat telah wanprestasi dan Para Tergugat tidak mampu membuktikan dalil sangkalannya, maka petitum gugatan point 2 dan 3 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan point 2 dan 3 dikabulkan, maka petitum gugatan point 4 menyangkut biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dapat dikabulkan, namun terkait petitum pembayaran bunga patutlah ditolak ;

Menimbang, bahwa tidak dimajukan bukti agar Para Tergugat dihukum membayar bunga sebagai kerugian yang diharapkan diperoleh Penggugat karena tidak dimajukan bukti-buktinya, maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah diletakkan sita jaminan sebagaimana Penetapan No. 238/Pdt.G/2021/PN Sby tertanggal 14 September 2021, maka sita jaminan tersebut haruslah dinyatakan sah dan berharga ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan point 5 dikabulkan, maka petitum gugatan point 6 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan point 4 dikabulkan sebagai pembayaran sejumlah uang, maka petitum gugatan point 7 dapat dikabulkan berdasar jumlah yang adil yang akan dimuat dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan point 4 dikabulkan, maka petitum gugatan point 8 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, tidak dimajukan bukti agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, maka petitum gugatan point 9 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat akan ketentuan Pasal 1239 KUHPerdata dan peraturan lain yang bersangkutan ;

Halaman 63 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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





**MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ;
3. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat :
  - a. Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 110 tanggal 31 Agustus 1998 ;
  - b. Kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng sebesar **Rp 807.410.749,15 (delapan ratus tujuh juta empat ratus sepuluh ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah lima belas sen)** dengan perincian:
  - a. Biaya PPN sebesar **Rp 6.350.000,- (enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)** berdasarkan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
  - b. Biaya balik nama sebesar **Rp 1.675.000,- (satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)** berdasarkan kwitansi tertanggal Surabaya, 05 Desember 1998 ;
  - c. Biaya jasa pengurusan balik nama sertifikat berdasarkan kwitansi tertanggal Gresik, 20 Mei 2018 sebesar **Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)** ;
  - d. Pembayaran kepada Pemkot Surabaya sebagai pembayaran pemakaian tanah aset pemerintah Kota Surabaya dalam rangka pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 466/Kel. Panjang Jiwo diatas Hak Pengelolaan No. 1/ Kel. Panjang Jiwo yang terletak di Ruko Rungkut Megah Raya Blok N – 45 Jalan Raya Rungkut Surabaya sesuai Akta Perjanjian Penggunaan Tanah tanggal 25 September 2015 No. 41 sebesar **Rp 295.910.499,15 (dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus sepuluh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah lima belas sen)** ;
  - e. Pembayaran kepada Kantor Pajak untuk jual beli SHGB No. 466/Kelurahan Panjang Jiwo (PPN) sebesar **Rp 39.228.750,- (tiga**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ;

- f. Pembayaran Pajak Daerah BPHTB kepada badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Pemkot Surabaya sebesar **Rp 64.246.500,- (enam puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;**
5. Menetapkan sita jaminan atas obyek sebagaimana Penetapan No. 238/Pdt.G/2021/PN Sby tertanggal 14 September 2021 sebagai sah dan berharga yakni berupa :
  - 1 (satu) bidang tanah yang berdiri bangunan Ruko di atasnya setempat dikenal dengan Ruko Rungkut Mega Raya Blok M – 39 (dan/atau Blok M – 46) Jalan Kalirungkut No. 1 – 3 Kelurahan Panjang Jiwo, Kecamatan Tenggiling Mejoyo, Kota Surabaya ;
  - 1 (satu) bidang tanah yang berdiri bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Kembang Jepun No. 125 Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian, Kota Surabaya ;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan harta tidak bergerak milik Para Tergugat yang diletakkan sita jaminan dalam perkara ini sebagai pengganti biaya dan bunga kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya untuk dilakukan lelang umum sebagaimana menurut peraturan yang berlaku bilamana perlu penyerahannya secara paksa dengan bantuan alat Negara (aparatur Kepolisian) ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dan dilaksanakan oleh Para Tergugat ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 5.760.000,- (lima juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : Selasa, tanggal : 12 Oktober 2021,

Halaman 65 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby

#### Disclaimer

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



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

oleh kami : **Dede Suryaman, S.H., M.H.** Hakim Ketua Majelis, **I. G.N. Partha Bhargawa, S.H.** dan **R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **Selasa**, tanggal : **19 Oktober 2021**, oleh Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim – Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh : **Moh.Hamdan, S.H.** selaku Panitera Pengganti serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi terdaftar masing-masing Kuasa Penggugat melalui email : therana\_nov@yahoo.com dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III melalui email : suharjunior@gmail.com

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**I.G.N Partha Bhargawa, S.H.**

**Dede Suryaman, S.H., M.H.**

**R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Moh. Hamdan, S.H.**

Halaman 66 Putusan Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Sby



**Perincian Biaya :**

- Biaya PendaftaranRp.	30.000,-	
- Biaya Proses (ATK).....Rp.	85.000,-	
- Biaya Panggilan Rp.	1.000.000,-	
- Biaya PNBP Panggilan.....Rp.	40.000,-	
- Biaya Pendaftaran Sita Jaminan .....Rp.	25.000,-	
- Biaya Penetapan Sita Jaminan .....Rp.	25.000,-	
- Materai Sita Jaminan Jaminan .....Rp.	10.000,-	
- Biaya Pelaksanaan Sita Jaminan ....Rp.	4.500.000,-	
- Biaya Berita Acara Sita Jaminan .....Rp.	25.000,-	
- Redaksi Rp.	10.000,-	
- Materai Rp.	10.000,-	

**Jumlah.....Rp. 5.760.000,-**

**(lima juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)**