



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PNSby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT DUTA PERTIWI, Tbk, yang beralamat di beralamat kantor di Ruko Mangga Dua, Blok A7/18, Jagir Wonokromo 100, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya. Yang diwakili oleh TEKY MAILOA, HONGKY JEFFRY NANTUNG, dan HANDOKO WIBOWO, bertindak dalam kapasitasnya berturut-turut selaku Direktur Utama, Direktur dan Direktur, sehingga dengan demikian berhak mewakili Direksi. Dalam hal ini didampingi Kuasa Hukumnya ANTONIUS WINDA S., S.H., M.H, Advokat/Konsultan Hukum dari "ANTONIUS WINDA & PARTNERS" Law Office, alamat kantor di Perumahan Citra Garden kluster Greenhill Blok GH 7/8, Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n:

PT ATTADIPA ELEKTRO, beralamat di Jl. Jagir Wonokromo Ruko Mangga Dua Blok B05 No. 01, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya atau berdomisili di Jl. Pucang Adi No. 54, Surabaya, selanjutnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;
Telah memperhatikan dan meneliti surat-surat bukti yang diajukan dalam persidangan;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 Februari 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Maret 2024, di bawah Register perkara Nomor: 24/Pdt.G.S./2024/PN.Sby., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan pengembang yang sedang dan/atau telah membangun Kawasan Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kelurahan Jagir, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, setempat dikenal dengan nama Pusat Niaga Mangga Dua Surabaya.
2. Bahwa Penggugat sebagai pengelola kawasan perniagaan Pusat Niaga Mangga Dua Surabaya sesuai dengan amanat Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman khususnya pada Pasal 89 dan Pasal 90, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 89 ayat (2) dan ayat (3):

- 2) *Pemeliharaan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau **badan hukum**.*
- 3) *Pemeliharaan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau **badan hukum**.*

Pasal 90:

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dan Pasal 89 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

3. Bahwa hal diatas dikuatkan dengan ketentuan Pasal 95 Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 95 ayat (2):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pemeliharaan Sarana dan Utilitas Umum untuk Lingkungan Hunian wajib dilakukan oleh pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau **Badan Hukum**.*

4. Bahwa Tergugat saat ini tercatat sebagai pemilik atas objek tanah berikut bangunan yang terletak di Kawasan Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, type Standard, Blok/No Persil: B05-01, luas tanah 67,5 m², luas bangunan 245 m², selanjutnya disebut dengan "Kantor Toko".
5. Bahwa Tergugat membeli objek Kantor Toko dari PT Abdi Pesona Keramik (yang diwakili oleh Leonardi Lam, Bram Widjaya dan Wahyudi Widjaya) berdasar Akta Jual Beli No. 232/2010 tanggal 1 September 2010 yang dibuat dihadapan Maria Tjandra, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya.
6. Bahwa objek "Kantor Toko" sebelumnya dibeli oleh PT Abdi Pesona Keramik (yang diwakili oleh Leonardi Lam, Bram Widjaya dan Wahyudi Widjaya) dari Penggugat berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Kantor Toko Jagir No. 0051/KT09/1997 tertanggal 18 Desember 1997 dengan Penggugat sebagai Pihak Penjual dan PT Abdi Pesona Keramik sebagai Pihak Pembeli **(Bukti P-1)**.
7. Bahwa PPJB yang dibuat antara Penggugat dan PT Abdi Pesona Keramik telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, **sehingga secara sah mengikat Penggugat dan PT Abdi Pesona Keramik**.
8. Bahwa Penggugat dan PT Abdi Pesona Keramik telah menandatangani jual beli atas Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, Blok/No persil: B05-01 berdasar Akta Jual Beli No. 453/AS/1997 tanggal 24 Desember 1997 yang dibuat dihadapan Aatje Vivaswatin Chitranadi, S.H., Notaris/PPAT di Surabaya **(Bukti P-2)**.

Halaman 3 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa meskipun telah terjadi penandatanganan akta jual beli diatas, ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam PPJB yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan PT Abdi Pesona Keramik **tetap mengikat kepada para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang sebagaimana** berdasar Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan sebagai berikut:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

10. Bahwa oleh karena PPJB tersebut telah sah dan mengikat Penggugat dan PT Abdi Pesona Keramik, **maka seluruh ketentuan yang diatur dalam PPJB tersebut harus menjadi panduan dan ditaati oleh Penggugat dan PT Abdi Pesona Keramik dalam melaksanakan hak dan kewajibannya.**

11. Bahwa berdasar ketentuan dalam PPJB khususnya mengenai Penyerahan Fisik Pasal 4 ayat (3) secara jelas mengatur, sebagai berikut:

*"Rekening ledeng, listrik, telepon dan **retribusi kebersihan, keamanan dan lain-lain** berkenaan dengan pemakaian Tanah dan Bangunan sejak Penyerahan Fisik menjadi beban Pihak Kedua (Pembeli).*

12. Bahwa hal demikian juga diatur secara jelas dalam PPJB tentang Harga khususnya Pasal 2 ayat 1 yang mengatur sebagai berikut:

*"Sedangkan biaya-biaya lain menjadi **tanggungan Pihak Kedua (Pembeli)** antara lain:*

1. *Penyelesaian Balik Nama Sertipikat ke atas nama Pihak Kedua.*
2. *Uang Iuran Bulanan Pemakaian Air.*
3. *Uang Iuran Bulanan Pemakaian Listrik.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Uang Iuran Bulanan untuk kebersihan, keamanan dan lain-lain.

5. *Honorarium Notaris/PPAT*

13. Bahwa pembayaran atas kebersihan, keamanan dan ketertiban lingkungan wajib dibayar oleh Pembeli kepada Penggugat berdasar PPJB/ Hal demikian untuk mewujudkan amanat dalam Pasal 3 huruf f jo. Pasal 56 ayat (2) Undang-undang Nomor: 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagai berikut:

Pasal 3 huruf f:

"Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan."

Pasal 56 ayat (2):

"Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim."

14. Bahwa Penggugat telah menyerahkan "Kantor Toko" kepada PT Abdi Pesona Keramik pada tanggal 23 Oktober 1998 sesuai Berita Acara Serah Terima No. 0067/ST01/98 (**Bukti P-3**) sehingga dengan demikian berdasar ketentuan dalam PPJB khususnya mengenai Penyerahan Fisik Pasal 4 ayat (3), PT Abdi Pesona Keramik berkewajiban melakukan pembayaran atas iuran-iuran dan/atau tagihan-tagihan, sebagai berikut

*"Rekening ledeng, listrik, telepon dan **retribusi kebersihan, keamanan dan lain-lain** berkenaan dengan pemakaian Tanah dan Bangunan sejak Penyerahan Fisik **menjadi beban Pihak Kedua (Pembeli).**"*

15. Bahwa "Kantor Toko" telah beralih kepemilikannya dari PT Abdi Pesona Keramik kepada Tergugat berdasar Akta Jual Beli No. 18 tanggal 1

Halaman 5 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/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

September 2010 yang dibuat dihadapan Maria Tjandra, S.H., PPAT di Surabaya, sehingga berdasar hal diatas Tergugat sebagai pemilik yang baru atas "Kantor Toko" berkewajiban menaati dan tunduk atas segala ketentuan yang diatur dalam PPJB termasuk kewajiban untuk melakukan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan (IPL) kepada Penggugat.

16. Bahwa sejak Tergugat membeli dan menempati "Kantor Toko" diatas, Tergugat bersedia melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan kepada Penggugat terhitung sejak bulan September 2010 sampai dengan bulan Desember 2011 (**Bukti P-4**).
17. Bahwa Tergugat mulai awal tahun 2012 sampai sekarang, dengan segala cara mencari alasan-alasan untuk menghindari dari kewajibannya dan tidak mau lagi melakukan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan (IPL) kepada Penggugat. Artinya, sejak awal tahun 2012 sampai sekarang dan sudah berlangsung selama \pm 12 (dua belas) tahun.
18. Bahwa Tergugat sebelumnya telah mengajukan gugatan sederhana kepada Penggugat melalui Pengadilan Negeri Surabaya register perkara No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby. Tergugat dalam gugatan sederhana diatas mempermasalahkan kedudukan Penggugat sebagai pengelola Kawasan Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang menurut Tergugat tidak berhak melakukan segala bentuk tagihan atas pengelolaan Kantor Toko Mangga Dua Surabaya.
19. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Surabaya No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby. (vide halaman 29), dalam pertimbangannya secara tegas menyatakan Tergugat sebagai pemilik baru atas Kantor Toko tetap berkewajiban untuk menaati PPJB yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan pembeli/pemilik sebelumnya yaitu PT Abdi Pesona Keramik, sebagai berikut:
"Menimbang setelah Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya type

Halaman 6 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Standard, Blok/No persil: B05-01 beralih kepemilikannya dari PT Abdi Pesona Keramik kepada Penggugat sekitar bulan September 2010 dengan demikian Penggugat (PT ATTADIPA ELEKTRO) sebagai pemilik yang baru atas Kantor Toko tersebut berkewajiban untuk menaati dan tunduk atas segala ketentuan yang diatur dalam PPJB termasuk kewajiban untuk melakukan pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada Tergugat.”

20. Bahwa sesuai pertimbangan (vide Alinea 1 hal. 31), Hakim Pengadilan Negeri Surabaya No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby., menegaskan Penggugat berhak melakukan penagihan atas IPL di Kawasan Kantor Toko Mangga Dua Surabaya, sebagai berikut:

*“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut tindakan yang dilakukan oleh Tergugat (PT Duta Pertiwi, Tbk.) yang melakukan tagihan biaya iuran Pengelolaan Lingkungan kepada Penggugat sudah tepat dan benar karena tindakan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 57 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang menyatakan: “Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.”, maka Tergugat mempunyai hak melakukan segala bentuk tagihan atas pengelolaan Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, **sehingga perbuatan Tergugat tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.**”*

21. Bahwa berdasar pertimbangan-pertimbangan diatas, Hakim Pengadilan Negeri Surabaya No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby. dalam amar putusan pada tanggal 23 November 2023 (**Bukti P-5**), memutuskan sebagai berikut:

Mengadili:

Halaman 7 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat (PT Attadipa Elektro/Oei Kim Liong) untuk seluruhnya.
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sejumlah Rp 350.000, - (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).
22. Bahwa Tergugat kemudian mengajukan keberatan atas putusan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby. dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusan keberatan tanggal 15 Desember 2023 (**Bukti P-6**), amar putusan menyatakan sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menerima permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan (dahulu Penggugat) secara formil.
2. Menolak keberatan dari Pemohon Keberatan (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya.
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby. tanggal 23 November 2023.
4. Menghukum Pemohon Keberatan (dahulu Penggugat) untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sejumlah Rp 465.000, - (empat ratus enam lima puluh ribu rupiah).

Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

23. Bahwa sejak bulan Januari 2012 sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Tergugat tidak melakukan pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) atas Kantor Toko kepada Penggugat. Penggugat telah berulang kali mengirimkan surat pemberitahuan tagihan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada Tergugat, akan tetapi tidak ada tanggapan atau itikad baik dari Tergugat untuk melakukan pembayaran tagihan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) atas Kantor Toko.

Halaman 8 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat pemberitahuan tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada Tergugat sebagaimana bukti surat sebagai berikut:

- a) Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Desember 2023 No. BIL/2023/40VD/00001868 dengan nilai tagihan IPL total sebesar **Rp 201.689.643, - (Bukti P-7).**
- b) Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Januari 2024 No. BIL/2024/40VD/00000227 dengan nilai tagihan IPL total sebesar **Rp 202.325.007, - (Bukti P-8).**
- c) Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Februari 2024 No. BIL/2024/40VD/00000353 dengan nilai tagihan IPL sebesar **Rp 202.924.407, - (Bukti P-9).**

25. Bahwa berdasar Rekap tagihan Tergugat atas Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Kantor Toko terhitung sejak bulan Januari 2012 s.d. bulan Februari 2024 adalah sebesar **Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu empat ratus tujuh rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut: **(Bukti P-10)**

- a. Tagihan IPL pokok (termasuk pajak) sebesar Rp 73.342.749, - dan
- b. Denda sebesar Rp 128.982.258, -.

Total tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) atas Kantor Toko sejak bulan Januari 2012 sampai dengan bulan Februari 2024 yang wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar **Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu empat ratus tujuh rupiah).**

26. Bahwa meskipun sejak tahun 2012, Tergugat tidak pernah melakukan pembayaran atas iuran pengelolaan lingkungan (IPL) kepada Penggugat, Penggugat tetap beritikad baik memberikan pelayanan kepada Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan membuang sampah-sampah dan menjaga kebersihan di area sekitar “Kantor Toko” termasuk melakukan pengamanan.

27. Bahwa sesuai dengan ketentuan pada PPJB, Penggugat selaku pengelola kawasan telah melaksanakan kewajibannya dalam memberikan rasa aman dan nyaman bagi warga di kawasan perniagaan Pusat Niaga Mangga Dua Surabaya dengan melakukan:

- a. Melakukan kebersihan lingkungan (setiap hari), termasuk menyapu jalan halaman area Kantor Toko Tergugat.
- b. Melakukan pengambilan sampah rumah tangga (setiap hari).
- c. Melakukan perawatan taman bermain dan lingkungan.
- d. Melakukan perawatan lampu-lampu jalan, termasuk membayar tagihan pembayaran lampu-lampu jalan.
- e. Dan melaksanakan keamanan lingkungan.

28. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban untuk pembayaran tagihan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada Penggugat selaku pengelola Kawasan perniagaan Pusat Niaga Mangga Dua Surabaya terhitung sejak bulan Januari 2012 sampai dengan bulan Februari 2024 dengan nilai tagihan total sebesar Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu empat ratus tujuh rupiah) **merupakan perbuatan melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian materiil bagi Penggugat.**

29. Bahwa perbuatan Tergugat demikian telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur sebagai berikut:
“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

30. Bahwa perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat diatas sangat merugikan Penggugat maka sangat beralasan dan layak apabila

Halaman 10 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/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

kemudian Penggugat mohon kepada Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum kepada Tergugat agar membayar ganti rugi materiil secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini dibacakan dan diucapkan dalam persidangan, yaitu sebesar **Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu empat ratus tujuh rupiah).**

31. Bahwa untuk menjamin agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak sia-sia apabila dikemudian hari diperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), sebagai berikut:

Tanah berikut bangunan yang terletak di Kawasan Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, type Standard, Blok/No Persil: B05-01, luas tanah 67,5 m², luas bangunan 245 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 182/Kel. Jagir, tercatat atas nama Tergugat.

32. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dilandasi dan didasarkan dari bukti-bukti autentik sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 180 HIR, maka Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan keberatan.
33. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sangat beralasan dan benar menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat sangat relevan untuk dikabulkan, maka Penggugat mohon kepada Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dengan bukti-bukti surat sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Bukti P-1:**

Copy nasegel sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kantor Toko Jagir No. 0051/KT09/1997 tertanggal 18 Desember 1997 dengan Tergugat sebagai Pihak Penjual dan PT Abdi Pesona Keramik sebagai Pihak Pembeli (selanjutnya disebut PPJB) atas objek "Kantor Toko" type Standard, Blok/No Persil: B05-01.

2. **Bukti P-2:**

Copy nasegel sesuai copy Akta Jual Beli No. 453/AS/1997 tanggal 24 Desember 1997 yang dibuat dihadapan Aatje Vivaswatin Chitranadi, S.H., Notaris/PPAT di Surabaya antara Penggugat (Penjual) dan PT Abdi Pesona Keramik (Pembeli) atas Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, Blok/No persil: B05-01.

3. **Bukti P-3:**

Copy nasegel sesuai copy Berita Acara Serah Terima No. 0067/ST01/98 tanggal 23 Oktober 1998 antara Penggugat dengan PT Abdi Pesona Keramik atas Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, Blok/No persil: B05-01.

4. **Bukti P-4:**

Copy nasegel sesuai copy Laporan Kartu Piutang Pengelolaan Lingkungan PT Duta Pertiwi, Tbk. atas unit "Kantor Toko" blok B05.01 sejak bulan September 2010 s.d. Desember 2011.

5. **Bukti P-5:**

Copy nasegel sesuai copy Salinan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby. tanggal 23 November 2023.

6. **Bukti P-6:**

Copy nasegel sesuai asli Salinan putusan Keberatan Pengadilan Negeri

Halaman 12 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/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

Surabaya No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby. tanggal 15 Desember 2023.

7. Bukti P-7:

Copy nasegel sesuai copy Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Desember 2023 No. BIL/2023/40VD/00001868 dengan nilai tagihan IPL total sebesar **Rp 201.689.643, -**.

8. Bukti P-8:

Copy nasegel sesuai copy Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Januari 2024 No. BIL/2024/40VD/00000227 dengan nilai total tagihan IPL sebesar **Rp 202.325.007, -**.

9. Bukti P-9:

Copy nasegel sesuai copy Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Februari 2024 No. BIL/2024/40VD/00000353 dengan nilai tagihan IPL total sebesar **Rp 202.924.407, -**.

10. Bukti P-10:

Copy nasegel sesuai copy Rekap tagihan Tergugat atas Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Kantor Toko terhitung sejak bulan Januari 2012 sampai dengan bulan Februari 2024 sebesar **Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu empat ratus tujuh rupiah)**.

Bahwa berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat dengan ini memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban untuk pembayaran tunggakan/tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) atas Kantor Toko kepada Penggugat selaku pengelola Kawasan Perniagaan Pusat Niaga Mangga Dua Surabaya terhitung sejak bulan Januari 2012 sampai dengan bulan Januari 2024 dengan nilai tunggakan/tagihan total sebesar **Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus tujuh rupiah) adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat.

3. Menghukum kepada Tergugat membayar ganti rugi materiil secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini dibacakan dan diucapkan dalam persidangan, yaitu sebesar **Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu empat ratus tujuh rupiah)** kepada Penggugat.

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini, yaitu:

Tanah berikut bangunan yang terletak di Kawasan Kantor Toko Mangga Dua Surabaya yang terletak di Jl. Jagir Wonokromo No. 92 A, Kel. Jagir, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya, type Standard, Blok/No Persil: B05-01, luas tanah 67,5 m², luas bangunan 245 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 182/Kel. Jagir, tercatat atas nama Tergugat.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Jika Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir menghadap kuasa/wakilnya tersebut diatas akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang melalui surat tercatat tanggal 13 Maret 2024 dan 20 Maret 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat.

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Halaman 14 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kantor Toko Mangga Dua Surabaya Nomor : 0051/KT09/1997 antara PT Duta Pertiwi, Tbk (pihak pertama) dan PT Abdi Pesona Keramik (pihak kedua) tanggal 18-09-1997, diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Akta Jual Beli No. 453/AS/1997 tanggal 24-12-1997 yang dibuat dihadapan Notaris Aatje Vivaswatin Chitranadi, SH tanggal 24-12-1997, diberi tanda P-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Berita Acara Serah Terima No. 0067/ST10/98 tanggal 23-10-1998 antara PT Duta Pertiwi, Tbk dan PT Fontana Garden Development, diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Laporan Kartu Piutang Pengelolaan Lingkungan PT Duta Pertiwi, Tbk. atas unit "Kantor Toko" blok B05.01 sejak bulan September 2010 s.d. Desember 2011, diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Salinan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 67/Pdt.G.S/2023/PN. Sby. dalam perkara antara Oei Kim Liong lawan PT Duta Pertiwi, Tbk tanggal 23 November 2023, diberi tanda P-5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Salinan putusan Keberatan Pengadilan Negeri Surabaya No. 67/Pdt.G.S/keberatan/2023/PN. Sby. dalam perkara antara Oei Kim Liong lawan PT Duta Pertiwi, Tbk tanggal 15 Desember 2023, diberi tanda P-6;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Desember 2023 No. BIL/2023/40VD/00001868 dengan nilai tagihan IPL total sebesar Rp 201.689.643,-, diberi tanda P-7;

Halaman 15 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Januari 2024 No. BIL/2024/40VD/00000227 dengan nilai total tagihan IPL sebesar Rp 202.325.007,-, diberi tanda P-8;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Surat Rincian Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanggal 1 Februari 2024 No. BIL/2024/40VD/00000353 dengan nilai tagihan IPL total sebesar Rp 202.924.407,-, diberi tanda P-9;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Rekap tagihan Tergugat atas Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Kantor Toko terhitung sejak bulan Januari 2012 sampai dengan bulan Februari 2024 sebesar Rp 202.924.407, -, diberi tanda P-10;
11. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa Akta No. 01 tertanggal 1 Juli 2022 tentang pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Duta Pertiwi, Tbk., yang isinya menerangkan perubahan susunan direksi yang terbaru, diberi tanda P-11;

Bahwa foto copy bukti surat dari Penggugat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang bahwa untuk meningkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 16 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak hadir lagi di persidangan oleh karenanya tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak datang dan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi namun Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat telah dinilai jelas dan telah sesuai hukum, maka pokok gugatan Penggugat dapat dikabulkan kecuali mengenai permohonan sita, di mana belum dilakukan Penyitaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, ternyata gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, maka berdasarkan pasal 192 ayat (1) R.Bg. Tergugat haruslah dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Pasal 39 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Pasal 19 huruf (f) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1975 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 17 Putusan Nomor 24/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban untuk pembayaran tunggakan/tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) atas Kantor Toko kepada Penggugat selaku pengelola Kawasan Perniagaan Pusat Niaga Mangga Dua Surabaya terhitung sejak bulan Januari 2012 sampai dengan bulan Januari 2024 dengan nilai tunggakan/tagihan total sebesar **Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu empat ratus tujuh rupiah)** adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menghukum kepada Tergugat membayar ganti rugi materiil secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini dibacakan dan diucapkan dalam persidangan, yaitu sebesar **Rp 202.924.407, - (dua ratus dua juta sembilan ratus dua puluh empat ribu empat ratus tujuh rupiah)** kepada Penggugat.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Rabu, tanggal 03 April 2024 oleh Widiarso, S.H, M.H., sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Asep Priyatno, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga dan tanpa dihadiri Tergugat/Kuasanya;

Panitera Pengganti,

Hakim,

Asep Priyatno, S.H., M.H.

Widiarso, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses (ATK)	Rp.	95.000,00
- Biaya Panggilan	Rp.	35.000,00
- Biaya PNBP Panggilan	Rp.	20.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00 +
J u m l a h	Rp.	200.000,00

(dua ratus ribu rupiah);

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)