



**PUTUSAN**  
Nomor 373 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**Prof. Ir. JOHAN SILAS**, bertempat tinggal di Kertajaya Indah Timur 16/5, RT 001, RW 006, Desa Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Robert Simangunsong, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Firm Java Lawyers International, beralamat di Jalan Arjuna, Nomor 105, Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2020;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PT NEW INTERNATIONAL AMUSEMENT CENTER LTD. (PT NEW I.A.C. LTD)** berkedudukan di Jalan Diponegoro, Nomor 121, Kota Surabaya, Jawa Timur;
  2. **PT RAF PUTERA**, berkedudukan di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Kota Surabaya, Jawa Timur;
- Para Termohon Kasasi;

D a n

**PT ZENNA SEJAHTERA ABADI**, berkedudukan di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Kota Surabaya, Jawa Timur;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 373 K/Pdt/2021*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- 1) Menghentikan segala aktivitas Para Tergugat dan Turut Tergugat di atas tanah Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya;
- 2) Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat, berupa barang tidak bergerak, yaitu berupa tanah di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 292, Kelurahan Panjang Jiwa, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1139/T/92 tanggal 19 Agustus 1992, dengan luas 13.270 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi);

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah menurut hukum, dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, Akte Perintah untuk membeli dan mengalihkan tanggal 27 Agustus 1982 serta Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 1983;
- 3) Menyatakan Penggugat memiliki hak sepuluh persen atas tanah di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 292, Kelurahan Panjang Jiwa, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1139/T/92 tanggal 19 Agustus 1992, dengan luas 13.270 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi);
- 3) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi;
- 4) Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus yaitu:

a) Kerugian Materiil

Kerugian berupa hak sepuluh persen atas tanah serta keuntungan yang tidak dapat diperoleh akibat penguasaan sepihak Para Tergugat, sebagai berikut:

Hak Penggugat	Perhitungan 100% (Seratus Persen)	Bagian Penggugat 10% (Sepuluh Persen)
10%	Harga Pasar Tanah/m <sup>2</sup> x Luas Tanah	Rp26.540.000.000,00 (dua puluh enam miliar lima

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 373 K/Pdt/2021



	Rp20.000.000,00 x 13.270 m <sup>2</sup> = Rp265.400.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima miliar empat ratus juta rupiah)	ratus empat puluh juta rupiah)
10%	Keuntungan Penguasaan per tahun dari tahun 1994-2018 Rp10.000.000.000,00 x 24 tahun = Rp240.000.000.000,00 (dua ratus empat puluh miliar rupiah)	Rp24.000.000.000,00 (dua puluh empat miliar rupiah)
Total		Rp50.540.000.000,00 (lima puluh miliar lima ratus empat puluh juta rupiah)

b) Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil berupa penderitaan psikis dan traumatik akibat tidak memperoleh haknya atas tanah serta adanya penghinaan terhadap kedudukan, harta dan martabat karena pengabaian dan penolakan hak Penggugat oleh Para Tergugat. Atas kerugian ini, Penggugat menetapkan ganti kerugian sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

- 5) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan milik ahli waris Para Tergugat, berupa benda tidak bergerak, yaitu berupa tanah di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 292, Kelurahan Panjang Jiwa, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1139/T/92 tanggal 19 Agustus 1992, dengan luas 13.270 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi);
- 6) Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding, ataupun kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);



7) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan perkara mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

8) Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat terhadap Para Tergugat maupun Turut Tergugat;
2. Gugatan Penggugat *a quo* adalah kabur (*obscur libel*) dan tidak jelas dalam menguraikan mengenai wanprestasi dan mengenai kerugian yang dimaksud oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 982/Pdt.G/2018/PN Sby., tanggal 31 Juli 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum, dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, Akte Perintah untuk Membeli dan Mengalihkan tanggal 27 Agustus 1982 serta Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 1983;
3. Menyatakan Penggugat memiliki hak sepuluh persen atas tanah di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 292, Kelurahan Panjang Jiwa, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1139/T/92 tanggal 19 Agustus 1992,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 13.270 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi);

4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus yaitu kerugian materiil sebesar Rp26.540.000.000,00 (dua puluh enam miliar lima ratus empat puluh juta rupiah)
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak Putusan perkara mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp2.381.200,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu dua ratus rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 849/PDT/2019/PT SBY., tanggal 24 Februari 2020, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding - semula Tergugat II;

Dalam Provisi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 982/Pdt.G/2018/PN.Sby., tanggal 31 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 982/Pdt.G/2018/PN.Sby., tanggal 31 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 982/Pdt.G/2018/PN.Sby., tanggal 31 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 373 K/Pdt/2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Terbanding-semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 April 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 April 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 59/Akta.Pdt.Kasasi/2020/PN Sby., *juncto* Nomor 982/Pdt.G/2018/PN.Sby., *juncto* Nomor 849/PDT/2019/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 April 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 April 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 849/PDT/2019/PT SBY., tanggal 24 Februari 2020;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 982/Pdt.G/2018/PN.SBY., tanggal 31 Juli 2019;

Kemudian mengadili sendiri dan memutus:

Dalam Provisi:

- 1) Menghentikan segala aktivitas Para Tergugat dan Turut Tergugat di atas tanah Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 373 K/Pdt/2021





- 2) Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat, berupa barang tidak bergerak, yaitu berupa tanah di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 292, Kelurahan Panjang Jiwa, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1139/T/92 tanggal 19 Agustus 1992, dengan luas 13.270 m<sup>2</sup>;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah menurut hukum, dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, Akte Perintah untuk membeli dan mengalihkan tanggal 27 Agustus 1982 serta Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 1983;
- 3) Menyatakan Penggugat memiliki hak sepuluh persen atas tanah di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 292, Kelurahan Panjang Jiwa, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1139/T/92 tanggal 19 Agustus 1992, dengan luas 13.270 m<sup>2</sup>;
- 4) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi;
- 5) Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus yaitu:

a) Kerugian Materiil

Kerugian berupa hak sepuluh persen atas tanah serta keuntungan yang tidak dapat diperoleh akibat penguasaan sepihak Para Tergugat, sebagai berikut:

Hak Penggugat	Perhitungan 100% / (Seratus Persen)	Bagian Penggugat 10% / (Sepuluh Persen)
10%	Harga Pasar Tanah/ m <sup>2</sup> x Luas Tanah Rp20.000.000,00 x 13.270 m <sup>2</sup> = Rp265.400.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima miliar empat ratus juta rupiah)	Rp26.540.000.000,00 (dua puluh enam miliar lima ratus empat puluh juta rupiah)
10%	Keuntungan Penguasaan per tahun dari tahun 1994-2018	Rp24.000.000.000,00 (dua puluh empat miliar)

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 373 K/Pdt/2021



	Rp10.000.000.000,00 x 24 tahun= Rp240.000.000.000,00 (dua ratus empat puluh miliar rupiah)	rupiah)
Total		Rp50.540.000.000,00 (lima puluh miliar lima ratus empat puluh juta rupiah)

c) Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil berupa penderitaan psikis dan traumatik akibat tidak memperoleh haknya atas tanah serta adanya penghinaan terhadap kedudukan, harta dan martabat karena pengabaian dan penolakan hak Penggugat oleh Para Tergugat. Atas kerugian ini, Penggugat menetapkan ganti kerugian sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

- 6) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan milik ahli waris Para Tergugat, berupa barang tidak bergerak, yaitu berupa tanah di Jalan Raya Prapen, Nomor 22, Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 292, Kelurahan Panjang Jiwa, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1139/T/92 tanggal 19 Agustus 1992, dengan luas 13.270 m<sup>2</sup>;
- 7) Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding, ataupun kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 8) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan perkara mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 9) Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 373 K/Pdt/2021





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dan membaca dengan saksama memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima telah didukung oleh pertimbangan hukum yang tepat dan benar sesuai dengan hukum Perseroan Terbatas;

Bahwa Almarhum Agustinus Wenas selaku Komisaris pada Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mewakili Tergugat I dan Tergugat II sebagai Perseroan Terbatas dalam memberikan janji hak 10% kepada Penggugat atas tanah-tanah yang dibeli untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II, karena menurut hukum Perseroan Terbatas yang berwenang mewakili Perseroan Terbatas dalam melakukan perbuatan hukum adalah Direksi, oleh sebab itu, Surat Pernyataan (P.1 dan P.2) yang dibuat oleh Almarhum Agustinus Wenas sebagai Komisaris Tergugat I dan Tergugat II dan yang isinya memberikan hak 10% atas tanah-tanah *a quo* yang merupakan milik Tergugat I dan Tergugat II tidak mengikat Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Prof. Ir. JOHAN SILAS tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 373 K/Pdt/2021



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

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Prof. Ir. JOHAN SILAS** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 31 Maret 2021 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
**NIP. 19621029 198612 1 001**

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 373 K/Pdt/2021