



PENGADILAN NEGERI / NIAGA & HAM SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16 - 18 Telp./ 031-5311523
SURABAYA - 60251

SALINAN PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI SURABAYA

No. 150 /Pdt. G / 2016 PN.Sby

Diputus oleh **PENGADILAN NEGERI SURABAYA**
Pada hari tanggal

Dalam Perkara antara

WALIKOTA SURABAYA
Sebagai **PENGGUGAT / PELAWAN *)**

LAWAN

PT. BINTANG OSOWILANGUN
Sebagai **TERGUGAT / TERLAWAN *)**

Catatan : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No 150 /Pdt. G / 2016 /PN.Sby,
diberikan kepada dan atas permintaan / lisan dari _____
sebagai KWASA PENGGUGAT sesuai surat tanggal : _____

*) Coret yang tidak perlu

SALINAN

dan REKAN berkantor di Komplek Ruko Graha Indah Blok A-1 Jalan Gayung Kebonsari No. 46 Surabaya yang selanjutnya disebut sebagai KUASA TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca keseluruhan berkas dalam perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak di Pengadilan;

Telah mempelajari surat-surat bukti dan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dengan seksama;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 18 Pebruari 2016 dibawah Register No.150/Pid.G/2016/PN.Sby telah mengajukan Gugatan terhadap Para Tergugat dengan dalil-dalil gugatannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 19 Juli 1996 menandatangani Kontrak Bagi Tempat Usaha antara Penggugat dengan Tergugat Nomor 644/52/402.1.04/96 tentang Pembangunan Gedung Pusat Perbelanjaan di Tambak Osowilangun Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (selanjutnya disebut dengan **Kontrak**);
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) angka 1.1. **Kontrak**, salah satu kewajiban Penggugat adalah menyediakan lahan seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$ untuk pembangunan Gedung Pusat Perbelanjaan di Tambak Osowilangun Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan Penggugat telah memenuhi kewajiban tersebut;
3. Bahwa lahan seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$ di Kelurahan Tambak Osowilabgun Kecamatan Benowo adalah bagian dari tanah aset Penggugat untuk Terminal Tambak Oso Wilangun. Bahwa Tergugat telah memanfaatkan lahan Penggugat dengan mendirikan bangunan;
4. Bahwa pada ketentuan Pasal 12 ayat (1) **Kontrak**, menyatakan bahwa
" Perjanjian ini sah dan mengikat kedua belah pihak setelah mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri dan apabila tidak mendapat



-SALINAN-

pengesahan, maka perjanjian ini dianggap tidak pernah ada dan tidak mempunyai akibat hukum bagi kedua belah pihak.”;

5. Bahwa **Kontrak** antara Penggugat dan Tergugat belum memperoleh pengesahan dari Menteri Dalam Negeri. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah berkirim surat kepada Tergugat melalui surat tanggal 13 September 2011 dan tanggal 30 April 2012, yang intinya **Kontrak** tidak mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri oleh karenanya diminta kepada Tergugat untuk mengembalikan lokasi lahan dimaksud kepada Penggugat dalam keadaan kosong / bersih dari bangunan;
6. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2012, Tergugat menyampaikan tanggapan atas Surat Penggugat tanggal 13 September 2011 dan 30 April 2012 melalui Surat Nomor 01/BO/MS-dB/V/12 perihal Tanggapan atas Surat Nomor 644/4065/436.1.2/2011 dan 644/2358/436.1.2/2011, Perihal : Pengembalian lahan milik Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Tambak Osowilangun yang pada intinya menyampaikan bahwa perjanjian nomor 644/52/402.1.04/96 telah memperoleh pengesahan dari Menteri Dalam Negeri melalui Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 644.135-1043 tanggal 18 September 1997;
7. Bahwa Penggugat belum pernah menerima salinan resmi atas Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 644.135-1043 tanggal 18 September 1997 dimaksud. Atas hal tersebut Penggugat telah meminta penjelasan kepada Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri RI melalui Kepala Biro Hukum, namun tidak ada penjelasan dari Kementerian Dalam Negeri RI Bahwa hingga saat ini Pemerintah Kota Surabaya belum menerima persetujuan Menteri Dalam Negeri atas **Kontrak** tersebut;
8. Berdasarkan ketentuan Pasal 1263 KUHPerdata, Suatu perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah :

suatu perikatan yang bergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih masih belum tentu akan terjadi ; atau



yang bergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak;

Dalam hal yang pertama perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwa telah terjadi ;

dalam hal yang ke dua perikatan mulai berlaku sejak hari ia dilahirkan;

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka **Kontraktersebut** adalah **perjanjian bersyarat**, artinya :

Kontrak tidak dapat dilaksanakan sebelum mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri atau dengan kata lain **Kontrak** baru berlaku setelah mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri;

9. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1263 KUHPerdata dan ketentuan Pasal 12 ayat (1) **Kontrak**, maka :

Kontrak dianggap tidak pernah ada dan tidak mempunyai akibat hukum bagi kedua belah pihak karena belum mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri;

Berdasarkan hal tersebut maka diminta kepada Tergugat untuk mengembalikan lahan seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$ sebagaimana dimaksud dalam Kontrak Bagi Tempat Usaha antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dengan PT. Bintang Osowilangun Nomor 644/52/402.1.04/96 tanggal 19 Juli 1996 tentang Pembangunan Gedung Pusat Perbelanjaan di Tambak Osowilangun Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya kepada Pemerintah Kota Surabaya dalam keadaan kosong / bersih dari bangunan;

10. Bahwa penguasaan Tergugat atas lahan Penggugat seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$ di Kelurahan Tambak Osowilangun Kecamatan Benowo tanpa dasar hukum telah merugikan Penggugat dan masyarakat Kota Surabaya sebagai pengguna jasa transportasi umum yaitu :

- a. Kegiatan Penggugat untuk rehabilitasi Terminal Tambak Osowilangun yaitu :



- Rencana PAK Terminal Tambak Oso Wilangun 2012 senilaiRp. 1.634.270.456,50 (satu milyar enam ratus tiga puluh empat juta dua ratus tujuh puluh ribu empat ratus lima puluh enam koma lima puluh rupiah) **tidak dapat terealisasi** ;
 - Rencana anggaran Terminal Tambak Oso Wilangun 2013 senilaiRp. 6.495.500.000,00 (enam milyar empat ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) **tidak dapat terealisasi** ;
 - Rencana anggaran Terminal Tambak Oso Wilangun 2014 senilaiRp. 4.422.834.790,00 (empat milyar empat ratus dua puluh dua juta delapan ratus tiga puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah) **tidak dapat terealisasi** ;
 - Rencana anggaran Terminal Tambak Oso Wilangun 2015 senilaiRp. 5.362.500.000,00 (lima milyar tiga ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) **tidak dapat terealisasi** ;
- b. Perbaikan dan penyempurnaan prosedur pelayanan publik khususnya dalam penataan trayek bus AKAP/AKDP di terminal Tambak Oso Wilangun sebagaimana Saran Ombudsman Republik Indonesia No. 01/REK/0061.2012/sby-02/II/2013 tanggal 11 Februari 2013 **tidak dapat terealisasi**.
11. Bahwa mengingat penguasaan Penggugat atas lahan di dasarkan pada alas hak yang sah dan memenuhi persyaratan Pasal 180 ayat (1) H.I.R. maka Kami mohon Majelis Hakim untuk dapat menyatakan putusan ini dapat langsung dilaksanakan, meskipun ada upaya hukum banding ataupun upaya hukum kasasi maupun upaya hukum peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :**
1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya



Menimbang bahwa dalam pembuktiannya Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Persetujuan Kementerian tersebut palsu atau dipalsukan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut gugatan pokok Penggugat haruslah dinyatakan tidak terbukti dan diharuslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa karena gugatan pokok telah dinyatakan tidak terbukti dan dinyatakan ditolak maka gugatan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan selanjutnya dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 301.000,- (tiga ratus satu ribu rupiah);

Mengingat peraturna perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini terutama HIR;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp. 301.000,- (tiga ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari **SELASA 21 Juni 2016** oleh kami : **EFRAN BASUNING, SH.MHum** sebagai Hakim Ketua Majelis, **JIHAD ARKANUDDIN,SH.MH** dan **RISTI INDRIJANI, SH.** masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-hakim anggota tersebut diatas dan dibantu **HENDRAENI SATASYARTI, SH.MH** Panitera



SALINAN

Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

JIHAD ARKANUDDIN,SH.MH.

EFRAN BASUNING, SH.MHum.

ttd

RISTI INDRIJANI, SH

PANITERA PENGGANTI

ttd

HENDRAENI SATASYARTI, SH.MH.



Biaya-biaya :

Biaya Panggilan	Rp 200.000,--
Biaya pendaftaran	Rp 30.000,--
Biaya proses / ATK	Rp 50.000,--
PNPB	Rp 10.000,--
Meterai	Rp 6.000,--
Redaksi	Rp 5.000,--
J u m l a h	Rp 301.000,- (tiga ratus satu ribu rupiah).



CATATAN:

Dicatat disini, bahwa pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2016, Kuasa Penggugat telah mengajukan upaya hukum Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 150/Pdt.G/2016/PN.Sby, tertanggal 21 Juni 2016 ;

Wakil Panitera

ttd

H. Suharis., SH., MM.
Nip. 19641122 198503 1 005

h Untuk Salinan Resmi
Wakil Panitera *ef*



H. Suharis., SH., MM.
NIP. 19641122 198503 1 005

CATATAN:

Dicatat disini, bahwa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 150/Pdt.G/2016/PN.Sby. tertanggal 21 Juni 2016 diberikan kepada dan atas permintaan: Kuasa Penggugat, pada hari : Kamis, tanggal 30 Juni 2016 dengan biaya :

PNB No. 12.501

Pisya - Bieya

Salinan Putusan — Rp. 10.000
Materai — Rp. 6.000
Jumlah — Rp. 16.000

30/6