



PENGADILAN NEGERI SURABAYA KELAS I A KHUSUS

JALAN RAYA ARJUNO No. 16-18 SURABAYA

Telp.. 031-5311523 Fax. 031-5343907

Website : www.pn-surabayakota.go.id

Email : mail@pn-surabayakota.go.id

RELAAS PANGGILAN SIDANG

Nomor : 1217/Pdt.G/2020/PN.Sby.

Pada hari ini Selasa Tanggal 12 Januari 2020 saya, LILIS HARJATI, SH, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya. Atas perintah Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, yang telah ditunjuk untuk menjalankan tugas pekerjaan ini ;

Telah Memanggil Kepada :

DINAS PENGELOLAAN DAN TANAH KOTA SURABAYA yang beralamat di Jl. Walikota Mustajab, Kelurahan Ketabang, Kec. Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**-----

Agar ia / mereka datang menghadap didepan persidangan pada Pengadilan Negeri Surabaya, Jalan Raya Arjuno No. 16 - 18 Surabaya pada :

Hari : KAMIS

Tanggal : 14 JANUARI 2021

Jam : 08.00 WIB

Perlunya hadir untuk didengar keterangannya dalam pemeriksaan perkara perdata No. : 1217/Pdt.G/2020/PN.Sby., perkara antara :

GUNAWAN GANDA WIJAYAsebagai..... **PENGUGAT ;**

Melawan :

LEON DANIEL CAHYA.....sebagai..... **TERGUGAT ;**

FATHUR RAHMAN.....sebagai..... **TURUT TERGUGAT I ;**

DINAS PENGELOLAAN DAN TANAH KOTA SURABAYA....sebagai....**TURUT TERGUGAT II ;**

Kepada pihak Tergugat saya serahkan pula salinan surat gugatan, untuk dijawab olehnya sendiri atau kuasanya yang sah dan diajukan pada acara persidangan.

Adapun pekerjaan ini saya laksanakan dialamat tersebut diatas, sambil meninggalkan turunan relaas panggilan tersebut dan disana saya bertemu serta berbicara dengan :

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*
[Signature] *[Signature]* *[Signature]*
[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

Yang menerima,

[Signature]
[Signature]

Jurusita Pengganti

[Signature]
LILIS HARJATI, SH
NIP. 19690309 198903 2 005



M. HASBY ASH SHIDDIQY
ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM
Perum. Dharma Alam Blok AL-15A, Sempusari, Kaliwates, Jember.

Jember, 19 Nopember 2020

Perihal: **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**

Kepada :

Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

di-

SURABAYA

Nomor 1217 /Pdt.G./2020 /PN.Sb

Tanggal 11-12-2020

Dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan di bawah ini, **Mohammad Hasby As Shiddiqy, S.HI**, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir di Jember, 01-01-1988, Agama Islam, beralamat di Perum. Dharma Alam Blok AL-15A, Kelurahan Sempusari, Kecamatan, Kaliwates, Kabupaten Jember, Kewarganegaraan Indonesia, Kawin, Pendidikan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Nopember 2020, oleh karenanya bertindak secara hukum untuk dan atas nama:

GUNAWAN GANDA WIJAYA, pekerjaan wiraswasta, lahir di Jember 15 Pebruari 1957, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, alamat Jl. Kartini No. 18 Lingkungan Kauman, RT. 001 RW. 001, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, selanjutnya mohon disebut pihak: -----**PENGUGAT**

-----**MELAWAN**-----

1. **LEON DANIEL CAHYA**, Umur 38 tahun, Alamat: Jl. Sukolilo Rejeki 2/38 Dian Regency, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota: Surabaya, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Kristen, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Status Perkawinan: Kawin;-----
selanjutnya mohon disebut pihak:-----**TERGUGAT**

2. **FATHUR RAHMAN, SH.**, Alamat: A Yani No. 21 Jember, Jenis Kelamin: Laki-laki, Kebangsaan: Indonesia, Pekerjaan: Notaris. -----
selanjutnya mohon disebut pihak-----**TURUT TERGUGAT I**
3. **Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya**, yang beralamat di Jl. Walikota Mustajab, Kelurahan Ketabang, Kec. Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur. --
selanjutnya mohon disebut pihak-----**TURUT TERGUGAT II**

Gugatan ini didasarkan atas fakta-fakta dan peristiwa seperti terurai di bawah ini:

1. Bahwa, pada tanggal 15 Januari 2013, **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** telah sepakat dan berjanji melakukan jual beli Surat Ijin Pemakaian Tanah (IPT) jangka menengah, Nomor: 188.45/1213B/436.6.18./2012 atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Siwalankerto, Blok E/15, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, berdasarkan gambar DTKD Nomor: 2355/SP/2002.34.-33 12 TH 92, atas nama **Leon Daniel Cahya**. Berdasarkan Surat Keterangan No. 103/NF.JR/VII/2019 (selanjutnya disebut "ikatan jual beli") yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT **FATHUR RAHMAN, SH. (TURUT TERGUGAT I)** yang berkedudukan di Jember, Perikatan telah menempatkan **PENGUGAT** sebagai **Pembeli** dan **TERGUGAT** sebagai **Penjual** (Bukti P-1);-----
2. Bahwa, berdasarkan Surat Keterangan No. 103/NF.JR/VII/2019, **PENGUGAT** sebagai **Pembeli** dan **TERGUGAT** sebagai **Penjual**. Surat Ijin Pemakaian Tanah (IPT) jangka menengah, Nomor: 188.45/1213B/436.6.18./2012 atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Siwalankerto, Blok E/15, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, berdasarkan gambar DTKD Nomor: 2355/SP/2002.34.-33 12 TH 92, atas nama **Leon Daniel Cahya**. (Bukti P-2);---
Dengan batas-batas:
sebelah utara : Jalan Siwalankerto 8/E-16.
sebelah selatan : Jalan Siwalankerto 8/E-14.
sebelah timur : Jalan Siwalankerto 8/F-12.
sebelah barat : Jalan Siwalankerto CC-7.
selanjutnya disebut-----**Objek Sengketa**
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No. 103/NF.JR/VII/2019, Jual Beli Objek Sengketa sebesar **Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)**;-----

4. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2013, **PENGGUGAT** telah melaksanakan pembayaran secara tunai yang merupakan kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** sesuai dengan kesepakatan; -----
5. Bahwa dengan telah dilaksanakannya seluruh kewajiban **PENGGUGAT** tersebut, maka berdasarkan Surat Keterangan No. 103/NF.JR/VII/2019, **PENGGUGAT** berhak untuk menguasai **objek sengketa** dari **TERGUGAT**; -----
6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No. 103/NF.JR/VII/2019 terdapat beberapa syarat yang belum dilengkapi oleh **TERGUGAT** sebagai **Penjual**; -----
7. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, dalam pasal 9 ayat (2) memerintahkan pemegang IPT yaitu **TERGUGAT** untuk mengajukan permohonan pengalihan, dan harus mendapat persetujuan pengalihan IPT dari **Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya (TURUT TERGUGAT II)** ; -----
8. Bahwa, untuk melaksanakan kewajiban penyerahan objek sengketa dari **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** tersebut, **TERGUGAT** belum melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan penguasaan objek sengketa dan tidak menyertakan atau melengkapi persyaratan yang dimaksud dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, dalam pasal 9 ayat (2); -----
9. Bahwa, sampai dengan saat gugatan ini diajukan, **TERGUGAT** tidak pernah berupaya melakukan itikad baik kepada **PENGGUGAT**, misalkan memberikan kabar atau informasi tentang waktu **PENGGUGAT** dapat menguasai objek sengketa, dan melengkapi persyaratan administrasi dan ijin pengalihan IPT dari **Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya (TURUT TERGUGAT II)**; -----
10. Bahwa, karena belum dilaksanakannya kewajiban **TERGUGAT** tersebut, maka **PENGGUGAT** telah melakukan upaya penyelesaian dengan cara kekeluargaan, yaitu dengan pendekatan persuasif kepada **TERGUGAT** untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya tersebut; -----
11. Bahwa, karena upaya-upaya penyelesaian **PENGGUGAT** tersebut tidak juga diindahkan oleh **TERGUGAT**, namun **TERGUGAT** tidak segera memberikan kabar

kejelasan terkait transaksi jual beli tersebut, dan tidak ada itikad baik dari **TERGUGAT**;-----

12. Bahwa **TERGUGAT** justru mengingkari adanya kesepakatan tersebut yang dicantumkan dalam surat gugatan No. 36/Pdt.G/2020/PN.Jmr. dengan menyatakan tidak pernah melakukan jual beli atau peralihan dan sebagainya; -----
13. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban **TERGUGAT** tersebut, maka **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap kesepakatan Jual Beli tersebut yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*", yaitu dengan tidak dilaksanakannya penguasaan objek sengketa kepada **PENGUGAT** yang harus sudah diserahkan saat itu juga, sehingga dengan demikian perbuatan melawan hukum dari **TERGUGAT** tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi **PENGUGAT** atas tidak dilaksanakan kewajiban yaitu penyerahan penguasaan kepada **PENGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);-----

Dengan rincian kerugian:

- Pembayaran kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 - PENGUGAT** tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa, yakni apabila objek sengketa tersebut dijual kembali/atau setidaknya dikelola oleh Pengugat selama 11 bulan (sejak 17 Juli 2019), dapat menghasilkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - Kerugian immateril Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Biaya Kuasa Hukum Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
14. Bahwa, terhadap perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT** tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum **PENGUGAT**, maka dengan ini **PENGUGAT** memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jember menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
15. Bahwa, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha **TERGUGAT** untuk mengalihkan penguasaan objek sengketa kepada pihak lain, maka **PENGUGAT** mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir*

Beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Surat Ijin Pemakaian Tanah (IPT) jangka menengah, Nomor: 188.45/1213B/436.6.18./2012 yang terletak di Jl. Siwalankerto, Blok E/15, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, berdasarkan gambar DTKD Nomor: 2355/SP/2002.34.-33 12 TH 92, atas nama **Leon Daniel Cahya**;-----

16. Bahwa **PENGGUGAT** perlu untuk menarik pihak lain dalam ikatan jual beli tersebut yaitu **TURUT TERGUGAT I** karena telah dibuat kesepakatan jual beli tersebut dihadapannya, dan **TURUT TERGUGAT II** karena yang mengeluarkan serta menerbitkan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) tersebut;
17. Bahwa **PENGGUGAT** berdasarkan kerugian-kerugian dan biaya yang timbul atas perkara ini, **PENGGUGAT** berhak menuntut segala ganti kerugian oleh perbuatan **TERGUGAT** tersebut sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata; -----
18. Bahwa **PENGGUGAT** juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar **TERGUGAT** bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember agar berkenan untuk memutuskan:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **PENGGUGAT** dalam perkara ini;-----

3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** yang disepakati dihadapan Notaris/PPAT **FATHUR RAHMAN, SH.** sesuai surat keterangan No. 103/NF.JR/VII/2019;-----
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Surat Ijin Pemakaian Tanah (IPT) jangka menengah, Nomor: 188.45/1213B/436.6.18./2012 yang terletak di Jl. Siwalankerto, Blok E/15, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, berdasarkan gambar DTKD Nomor: 2355/SP/2002.34.-33 12 TH 92, atas nama **Leon Daniel Cahya**;-----
5. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum; -----
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk menyerahkan objek sengketa kepada **PENGGUGAT** secara langsung;-----
7. Menetapkan kerugian **PENGGUGAT** atas perbuatan **TERGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);-----
8. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kerugian kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); -----
9. Menghukum **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jember;-----
10. Menghukum **TURUT TERGUGAT II** untuk mengeluarkan ijin peralihan dari **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**;-----
11. Menghukum **TURUT TERGUGAT I** untuk melanjutkan proses jual beli dan menerbitkan Akta Jual Beli dari **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**;-----
12. Menghukum **TERGUGAT** atau siapa saja yang memperoleh hak atas objek sengketa, untuk menyerahkannya secara langsung kepada **PENGGUGAT** dalam keadaan

seperti sediakala tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian; -----

13. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. **1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap hari **TERGUGAT** lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;-----


14. Mebebaskan biaya perkara ini kepada **TERGUGAT**;-----

15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaarbijvoorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;-----

SUBSIDAIR:

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

Hormat kami,
Kuasa Penggugat


MOHAMMAD HASBY AS SHIDDIQY, S.HI.