



**PUTUSAN**  
Nomor 1081 K/Pdt/2025

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

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

**Ny. WIDOWATI HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan K.S. Tubun II C/11, RT 004, RW 001, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marojahan Hutabarat, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Hutabarat Halim & Rekan (HHR Lawyers), berkantor di Grha HHR Lawyers, Jalan Kawi Raya, Nomor 46A, Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2024;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

- 1. MULYA HADI (WULYO)**, bertempat tinggal di Jalan Gadel Tengah II, Nomor 14, Kelurahan Karang Poh, Kecamatan Tandes, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Pusbakum Advokat Indonesia DPC Surabaya, berkantor di Jalan Taman Rivera Regency E-6, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2024;
- 2. PT BINA MOBIRA RAYA**, yang diwakili oleh Direktur, Ojong Parintis Manopo, berkedudukan di Jalan Urip Sumoharjo, Nomor 35-37, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Darmaji, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Indra Wiryawan & Rekan, berkantor di Ruko Panji Makmur, Blok C-01, Jalan Panjang Jiwo, Nomor 46-48, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2023;

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para 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:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk tidak melakukan upaya-upaya atau tindakan-tindakan dalam bentuk apapun juga dan/atau mengakibatkan baik secara langsung maupun tidak langsung pihak ketiga lainnya, yang dapat berakibat terganggunya kenyamanan bagi Penggugat dalam menguasai, menikmati, dan/atau menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puncak Permai Utara III/5-7, Kota Surabaya, Jawa Timur, termasuk namun tidak terbatas melakukan tindakan menerbitkan surat-surat, meminta bantuan dan/atau permohonan apapun kepada instansi-instansi pemerintah yang bertentangan dan/atau dapat mengganggu kenyamanan bagi Penggugat tersebut di atas;
3. Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melaksanakan upaya dalam bentuk apapun, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang mengakibatkan terjadinya penjualan, sewa-menyewa, pinjam pakai, tukar guling (*ruislag*), pembebanan, pengalihan, dan/atau pengasingan dalam bentuk apapun juga atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puncak Permai Utara III/5-7, Kota Surabaya, Jawa Timur, kepada pihak ketiga manapun, termasuk tetapi tidak terbatas tidak melakukan tindakan untuk meminta atau menyebabkan dibuatnya akta-akta atau perjanjian-perjanjian di hadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai perikatan yang bertentangan dengan diktum nomor 3 ini;
4. Memerintahkan Para Tergugat untuk melakukan segala

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025

#### 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)



tindakan/perbuatan dan langkah perbaikan termasuk namun tidak terbatas menghentikan, membatalkan, menyatakan tidak berlaku, menarik/mencabut, dan/atau memberhentikan setiap dan semua tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebelum dikeluarkannya putusan provisi (putusan sela), tindakan/perbuatan mana bertentangan dengan putusan provisi (putusan sela) ini;

5. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan (*verzet*), banding, kasasi, peninjauan kembali, dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puncak Permai Utara III/5-7, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagaimana dinyatakan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157 dengan Salinan Gambar Situasi Nomor 3169/1994, tertanggal 9 April 1994, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah Nomor 12.01.25.04.3.04157, dengan luas 6.835 m<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri ataupun secara bersama-sama/tanggung renteng, dengan perincian:
  - (i) Tergugat I wajib menanggung sebesar 10% (sepuluh persen); dan
  - (ii) Tergugat II selaku pihak di biang keladi (dalang) wajib menanggung sebesar 90% (sembilan puluh persen), dari total ganti kerugian sebesar Rp1.015.000.000.000,00 (satu triliun lima belas miliar rupiah), yang disertai dengan kewajiban masing-masing membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan telah dilunasinya pembayaran ganti rugi tersebut sepenuhnya oleh Para Tergugat kepada

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025



Penggugat;

5. Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan yang telah ditetapkan dalam perkara ini;
6. menguatkan putusan provisi (putusan sela) yang telah dikeluarkan dalam perkara ini;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini menurut hukum;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan sesuai dengan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

- A. Eksepsi gugatan *ne bis in idem* atau *exceptio res judicata*;
- B. Penggugat terbukti tidak mempunyai/tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- C. Gugatan Penggugat terbukti cacat formil;
- D. Eksepsi *posita* gugatan *a quo* yang tidak jelas dan kontradiktif dengan petitum yang dimohonkan;
- E. Eksepsi objek gugatan bukan milik Penggugat atau *exceptio domini*;
- F. Eksepsi gugatan kurang pihak atau *exceptio plurium litis consortium*:  
Penggugat tidak menarik pihak pers, padahal berkaitan erat dengan *posita* dan petitum Penggugat;

Eksepsi Tergugat II:

- I. Eksepsi *ne bis in idem*;
- II. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai *legal standing*;
- III. Eksepsi *error in persona*;
- IV. Eksepsi *posita* dan petitum Penggugat tidak ada hubungannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rekonvensi Tergugat I:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa Petok D, Nomor 14345, Persil 186, Kelas D.II, seluas  $\pm 6.850 \text{ m}^2$ ;  
Dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Jalan Tubanan Makmur/Kelurahan Karangpoh,
  - Sebelah timur : JAC School,
  - Sebelah selatan : Jalan Puncak Permai Utara III,
  - Sebelah barat : tanah milik eks milik Penggugat Rekonvensi dan rumah susun;
3. Menyatakan surat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai berikut:
  - Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor 593.21/18/436.9.31.4/2021, tanggal 26 Maret 2021,
  - Kutipan Sementara Register Tanah Tahun 2021, tertanggal 26 Maret 2021, Nomor Register 14345 (Tetap), Persil 186, Kelas D.II seluas  $6.850 \text{ m}^2$  atas nama Mulya Hadi, dan kawan-kawan,adalah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk diberlakukan dalam bentuk apapun;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi terkualifikasi sebagai Penggugat dengan tujuan mengganggu Penggugat Rekonvensi (*vexatious litigant*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk meminta maaf secara tertulis kepada Penggugat Rekonvensi, yang dimuat pada halaman pertama di media cetak nasional selama 3 (tiga) hari berturut-turut;
7. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar, hasil perpanjangan/perubahan/pencoretan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahkalikendal, terbit secara melanggar hukum dan cacat hukum (salah lokasi menunjuk wilayah Kelurahan Lontar);

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025

### 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)



8. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar, hasil perpanjangan/perubahan/pencoretan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahkalikendal tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak apapun atas bidang tanah sengketa dan tidak berkepentingan untuk dapat memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahkalikendal menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar dan/atau dengan menunjuk lokasi objek sengketa di wilayah Kelurahan Lontar;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah berikut segala sesuatu yang melekat/berdiri di atasnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah tanah dimaksud dalam keadaan baik dan kosong;
11. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
12. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian *immateriil* sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita, jaminan/*conservatoir beslag* (CB) Pengadilan Negeri Surabaya terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan K.S. Tubun II C/11, RT 004, RW 001, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Rekonvensi Tergugat II:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) dan kerugian *immateriil* Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) yang total keseluruhannya sebesar Rp1.015.000.000.000,00 (satu triliun lima belas miliar rupiah) yang harus dibayar secara langsung dan tunai kepada Penggugat Rekonvensi untuk diserahkan ke kas negara guna mendukung perekonomian/pembangunan Negara Republik Indonesia;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan K.S. Tubun II C/11, RT 004, RW 001, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan setelah berkekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 912/Pdt.G/2023/PN Sby, tanggal 11 Juli 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Tergugat dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.355.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 597/PDT/2024/PT SBY, tanggal 23 September 2024, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I juga sebagai Terbanding I semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
- Menerima permohonan banding dari Pembanding II juga sebagai Terbanding I, semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 11 Juli 2024, Nomor 912/Pdt.G/2023/PN Sby, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat:

Dalam Konvensi:

- Tentang Eksepsi:

Menerima eksepsi Para Tergugat dalam Konvensi mengenai gugatan konvensi *ne bis in idem*;

- Tentang Pokok Perkara:

Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa Petok D, Nomor 14345, Persil 186, Kelas D.II, seluas  $\pm 6.850 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Jalan Tubanan Makmur/Kelurahan Karangpoh,
  - Sebelah timur : JAC School,
  - Sebelah selatan : Jalan Puncak Permai Utara III,
  - Sebelah barat : tanah milik eks milik Penggugat Rekonvensi dan rumah susun;
3. Menyatakan surat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai berikut:
  - Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor 593.21/18/436.9.31.4/2021, tanggal 26 Maret 2021,
  - Kutipan Sementara Register Tanah Tahun 2021, tertanggal 26 Maret 2021, Nomor Register 14345 (Tetap), Persil 186, Kelas D.II, seluas  $6.850 \text{ m}^2$ , atas nama Mulya Hadi, dkk, adalah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk diberlakukan dalam bentuk apapun;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar, hasil perpanjangan/perubahan/pencoretan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025

#### 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)



Nomor 4157/Pradahalikendal, mengandung cacat hukum;

6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar, hasil perpanjangan/perubahan/pencoretan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahalikendal tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak apapun atas bidang tanah sengketa dan tidak berkepentingan untuk dapat memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahalikendal menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar dan/atau dengan menunjuk lokasi objek sengketa di wilayah Kelurahan Lontar;
8. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak apapun atas bidang tanah sengketa dan tidak berkepentingan untuk dapat memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahalikendal menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar dan/atau dengan menunjuk lokasi objek sengketa di wilayah Kelurahan Lontar;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah berikut segala sesuatu yang melekat/berdiri di atasnya kepada Penggugat I dalam Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah objek sengketa dimaksud dalam keadaan baik dan kosong;
10. Menolak gugatan rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding I/Terbanding I semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi secara elektronik pada tanggal 1 Oktober 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Oktober 2024 sebagaimana ternyata dari

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Permohonan Kasasi Nomor 151/Akta.Pdt.Kasasi/2024/PN Sby *juncto* Nomor 912/Pdt.G/2023/PN 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 16 Oktober 2024;

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 16 Oktober 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 597/PDT/2024/PT SBY, tertanggal 23 September 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 912/Pdt.G/2023/PN Sby, tertanggal 11 Juli 2024;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

II. Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan Para Termohon Kasasi untuk tidak melakukan upaya-upaya atau tindakan-tindakan dalam bentuk apapun juga dan/atau mengakibatkan baik secara langsung maupun tidak langsung pihak ketiga lainnya, yang dapat berakibat terganggunya kenyamanan bagi Pemohon Kasasi dalam menguasai, menikmati, dan/atau menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puncak Permai Utara III/5-7,

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025

#### 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)



Kota Surabaya, Jawa Timur, termasuk namun tidak terbatas melakukan tindakan menerbitkan surat-surat, meminta bantuan dan/atau permohonan apapun kepada instansi-instansi pemerintah yang bertentangan dan/atau dapat mengganggu kenyamanan bagi Pemohon Kasasi tersebut di atas;

3. Memerintahkan Para Termohon Kasasi untuk tidak melaksanakan upaya dalam bentuk apapun, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang mengakibatkan terjadinya penjualan, sewa menyewa, pinjam-pakai, tukar guling (*ruislag*), pembebanan, pengalihan, dan/atau pengasingan dalam bentuk apapun juga atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puncak Permai Utara III/5-7, Kota Surabaya, Jawa Timur, kepada pihak ketiga manapun, termasuk tetapi tidak terbatas tidak melakukan tindakan untuk meminta atau menyebabkan dibuatnya akta-akta atau perjanjian-perjanjian di hadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai perikatan yang bertentangan dengan diktum nomor 3 ini;
4. Memerintahkan Para Termohon Kasasi untuk melakukan segala tindakan/perbuatan dan langkah perbaikan termasuk namun tidak terbatas menghentikan, membatalkan, menyatakan tidak berlaku, menarik/mencabut, dan/atau memberhentikan setiap dan semua tindakan yang telah dilakukan oleh Para Termohon Kasasi sebelum dikeluarkannya putusan provisi (putusan sela), tindakan/perbuatan mana bertentangan dengan putusan provisi (putusan sela) ini;
5. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan (*verzet*), banding, kasasi, peninjauan kembali, dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

III. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan yang diajukan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puncak Permai Utara III/5-7, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagaimana dinyatakan

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025



berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157 dengan Salinan Gambar Situasi Nomor 3169/1994, tertanggal 9 April 1994, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah Nomor 12.01.25.04.3.04157, dengan luas 6.835 m<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama Pemohon Kasasi;

3. Menyatakan bahwa Para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi;

4. Menghukum Para Termohon Kasasi baik sendiri-sendiri ataupun secara bersama-sama/tanggung renteng, dengan perincian:

(i) Termohon Kasasi I/Mulya Hadi wajib menanggung sebesar 10% (sepuluh persen), dan

(ii) Termohon Kasasi II/PT Bina selaku pihak biang keladi (dalang) wajib menanggung sebesar 90% (sembilan puluh persen),

dari total ganti kerugian sebesar Rp1.015.000.000.000,00 (satu triliun lima belas miliar rupiah), yang disertai dengan kewajiban masing-masing membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan telah dilunasinya pembayaran ganti rugi tersebut sepenuhnya oleh Para Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi;

5. Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan yang telah ditetapkan dalam perkara ini;

6. menguatkan putusan provisi (putusan sela) yang telah dikeluarkan dalam perkara ini;

7. Menghukum dan memerintahkan Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara ini menurut hukum;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Mulya Hadi untuk seluruhnya;

2. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara ini menurut hukum;



Atau:

Apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia atau Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan sesuai dengan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 5 November 2024 dan 4 November 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 16 Oktober 2024 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 5 November 2024 dan 4 November 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sengketa dalam perkara ini adalah tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Puncak Permai Utara III/5-7, Kota Surabaya, Jawa Timur, yang sama juga dengan objek sengketa terdahulu dengan dasar perbuatan melawan hukum walaupun para pihaknya tidak persis sama dengan nama para pihak yang utama, oleh karena itu perkara *a quo ne bis in idem* dan gugatan konvensi harus ditolak, bukan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 597/PDT/2024/PT SBY, tanggal 23 September 2024, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 912/Pdt.G/2023/PN Sby, tanggal 11 Juli 2024, harus diperbaiki mengenai amar dalam konvensi menjadi menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghilangkan amar ke-8, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa karena perkara *a quo ne bis in idem*, maka amar konvensi dalam pokok perkara menjadi menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya sebagaimana ketentuan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 359/KMA/SK/XII/2022 tentang Template dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan di Bawah Mahkamah Agung, dan disamping itu karena di dalam putusan *judex facti* angka 7 dan 8 redaksinya adalah sama/pengulangan, sehingga amar angka 8 harus dihilangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. WIDOWATI HARTONO tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar sebagaimana disebutkan di bawah ini;

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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. WIDOWATI HARTONO** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 597/PDT/2024/PT SBY, tanggal 23 September 2024, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 912/Pdt.G/2023/PN Sby, tanggal 11 Juli 2024, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa Petok D, Nomor 14345, Persil 186, Kelas D.II, seluas  $\pm 6.850 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Jalan Tubanan Makmur/Kelurahan Karangpoh,
  - Sebelah timur : JAC School,
  - Sebelah selatan : Jalan Puncak Permai Utara III,
  - Sebelah barat : tanah milik eks milik Penggugat Rekonvensi dan rumah susun;
3. Menyatakan surat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai berikut:
  - Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor 593.21/18/436.9.31.4/2021, tanggal 26 Maret 2021,
  - Kutipan Sementara Register Tanah Tahun 2021, tertanggal 26 Maret 2021, Nomor Register 14345 (Tetap), Persil 186, Kelas D.II, seluas  $6.850 \text{ m}^2$ , atas nama Mulya Hadi, dkk,adalah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk diberlakukan dalam bentuk apapun;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar, hasil perpanjangan/perubahan/pencoretan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahkalikendal, mengandung cacat hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Lontar, hasil perpanjangan/perubahan/pencoretan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahkalikendal tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak apapun atas bidang tanah sengketa dan tidak berkepentingan untuk dapat memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4157/Pradahkalikendal menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025

#### 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

4157/Lontar dan/atau dengan menunjuk lokasi objek sengketa di wilayah Kelurahan Lontar;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah berikut segala sesuatu yang melekat/berdiri di atasnya kepada Penggugat I dalam Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah objek sengketa dimaksud dalam keadaan baik dan kosong;
9. Menolak gugatan rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi:

- 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 Senin, tanggal 26 Mei 2025 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Nurhuda, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025



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

Panitera Pengganti,

Ttd

Nurhuda, 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

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 1081 K/Pdt/2025