



## PENGADILAN NEGERI SURABAYA KELAS IA KHUSUS

Jalan Raya Arjuno No. 16-18 Surabaya  
Telp. 031 5311523 Fax. 031 5343907 Email : mail@pn-surabayakota.go.id  
Website : www.pn-surabayakota.go.id

### **SALINAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI**

Reg. No. 3070 K / Pdt / 2019 jo  
No. 29 / Pdt / 2018 / PT.Sby,jo  
No. 832 / Pdt. G / 2016 / PN.Sby.

**Diputus oleh MAHKAMAH AGUNG RI**  
Pada hari Selasa tanggal 29 Oktober 2019

**Dalam Perkara antara**

TRI RISMACHARINI

**Sebagai PEMOHON KASASI dahulu Penggugat / Tergugat,  
Pembanding / Terbanding \*)**

**LAWAN**

SETIAWATI SOETANTO, dkk

**Sebagai TERMOHON KASASI dahulu Penggugat / Tergugat,  
Pembanding / Terbanding \*)**

Catatan : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. / Pdt. / /PN.Sby.  
diberikan kepada dan atas permintaan / lisan dari \_\_\_\_\_  
sebagai \_\_\_\_\_ sesuai surat tanggal : \_\_\_\_\_

\*) Coret yang tidak perlu

**-SALINAN-**

**PUTUSAN**  
Nomor 3070 K/Pdt/2019

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

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

**TRI RISMAHARINI**, selaku Walikota Surabaya, berkedudukan di Jalan Taman Surya Nomor 1, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yayuk Fko Agustin, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, selaku Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n:

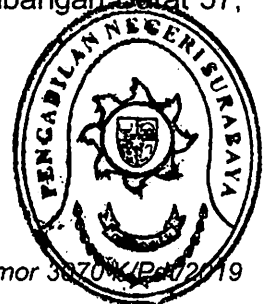
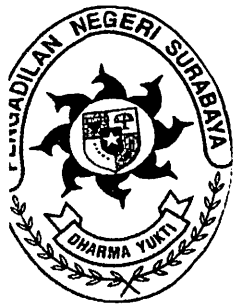
1. **SETIAWATI SOETANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kedungdoro 249, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasir Abdullah Dahdah, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sasak Nomor 23, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2018;
2. **PERHIMPUNAN PENDIDIKAN DAN PENGAJARAN PETRUS KRISTEN (PPPK) PETRUS**, dahulu berkedudukan di Jalan Tegalsari 10, Surabaya dan sekarang tidak diketahui keberadaannya;  
Para Termohon Kasasi;

Dan

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, berkedudukan di Krembangan Barat 57, Surabaya;

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:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemerintah Kota Surabaya adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa tanah dan bangunan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I, yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Menyatakan batal peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I atas tanah objek sengketa sebagaimana Akta Nomor 34 tanggal 24 September 1992 yang dibuat oleh Notaris Elly Nangoy, S.H.;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak memproses perpanjangan dan/atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I, baik yang diajukan oleh Tergugat I ataupun pihak lain yang memperoleh hak daripadanya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Ketua Pengadilan dan Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan seadil-adilnya;

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

1. Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *ex quo* (kompetensi absolut);
2. Penggugat tidak punya kapasitas untuk mengajukan gugatan;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak;



4. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

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

- Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik sah objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya dan memindahkan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I dari objek sengketa ke tempat lain dengan biaya Tergugat Rekonvensi sendiri;
- Menyatakan sah dan berharga atas penyitaan yang diletakkan atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan/*verzet*, banding maupun kasasi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi atau oleh pihak lainnya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan Putusan Nomor 832/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 25 September 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:



- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya dan memindahkan Sekolah SDN Ketabang I dari objek sengketa ke tempat lain dengan biaya Tergugat Rekonvensi;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

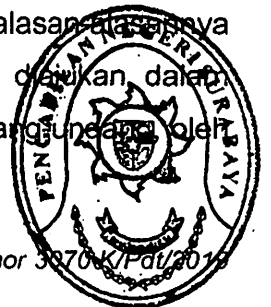
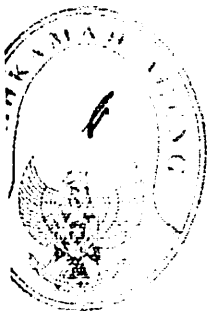
Dalam Konvensi-Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.761.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 24/PDT/2018/PT SBY., tanggal 28 Februari 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Mei 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2018, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 832/Pdt.G/2016/PN Sby., *juncto* Nomor 24/PDT/2018/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 5 Juni 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diwaku 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 pada tanggal 5 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

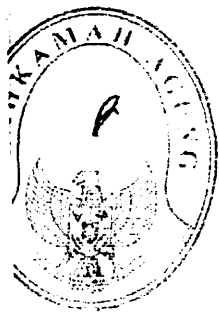
Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 24/Pdt/2018/PN Sby., tanggal 28 Februari 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 832/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 25 September 2017;

Mengadili Sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I, yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya;
3. Menyatakan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Menyatakan batal peralihan hak dari Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I atas tanah objek sengketa sebagaimana Akta Nomor 34 tanggal 24 September 1992 yang dibuat oleh Notaris Elly Nangoy, S.H;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tidak memproses perpanjangan dan/atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, baik yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I ataupun pihak lain yang



**-SALINAN-**

memperoleh hak daripadanya;

7. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Atau:

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

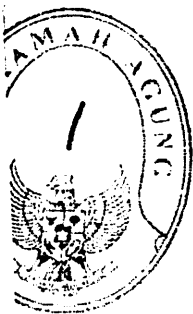
Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 17 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan oleh karena *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi huruf c dapat dibenarkan yaitu Pengadilan Tinggi Surabaya salah menerapkan hukum karena menyatakan Bukti (TI-1) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 565 sisa, Surat Ukur Nomor 341 tanggal 21 April 1951, luas 2464 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang, Surat Ukur Nomor 118/S/1991 tanggal 28 Februari 1991, luas 2464 m<sup>2</sup> (TI-2) dapat digunakan dalam pembuktian perkara ini sedangkan Bukti (TI-1) dan (TI-2) tersebut tidak ada aslinya, bukti mana berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

Bahwa selain itu kenyataan bahwa Penggugat Pemerintah Kota Surabaya telah menguasai secara fisik sejak tahun 1948, yang berarti telah lebih dari 20 tahun dan telah memanfaatkannya untuk bangunan SDN Ketabang I, maka berdasarkan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, penguasaan fisik atas tanah sengketa oleh Pemerintah Kota Surabaya



## -SALINAN-

tersebut dapat menjadi dasar yang sah secara hukum untuk mengajukan permohonan hak, lagipula atas tanah sengketa telah tercatat sebagai barang milik daerah Pemerintah Kota Surabaya Nomor 2348808 dan 2351955;

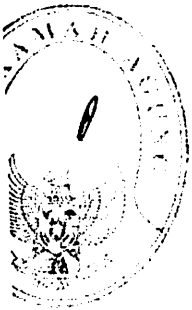
Bahwa menjadi pertanyaan besar, bagaimana mungkin dapat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 565 sisa pada tanggal 23 Juni 1972, yang ternyata bertentangan dengan fakta di lapangan dan menjadi tumpang tindih karena di atas tanah sengketa telah berdiri dan dimanfaatkan untuk keperluan pendidikan bangunan SDN Ketabang I, begitu pula dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 63 yang telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 19 Agustus 2012 dan tidak diperpanjang, hal mana membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara hukum dan fakta (*rechtelijke* dan *feitelijke*) tidak berhak atas tanah sengketa, karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan jual beli atas tanah sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TRI RISMAHARINI, selaku Walikota Surabaya, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 24/PDT/2018/PT SBY., tanggal 28 Februari 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 832/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 25 September 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang oleh karena gugatan konvensi dikabulkan dan tidak ditemukan alasan untuk mengabulkan gugatan rekonvensi, maka gugatan rekonvensi ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon 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 1995 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 3





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

**MENGADILI:**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TRI RISMAHARINI**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 24/PDT/2018/PT SBY., tanggal 28 Februari 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 832/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 25 September 2017;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Konvensi:

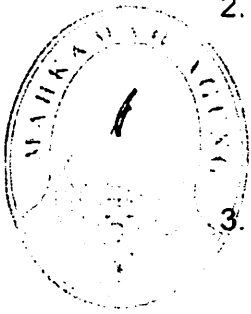
Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemerintah Kota Surabaya adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa tanah dan bangunan Sekolah Dasar Negeri Ketabang I, yang terletak di Jalan Ambengan Nomor 29 Surabaya;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Menyatakan batal peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I atas tanah objek sengketa sebagaimana Akta Nomor 34 tanggal 24 September 1992 yang dibuat oleh Notaris Elly Nangoy, S.H;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak memproses perpanjangan dan/atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 633 Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I, baik yang diajukan oleh Tergugat I ataupun pihak lain yang memperoleh hak dari pihak

Dalam Rekonvensi:



## -SALINAN-

- Menolak gugatan rekonsvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonsvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 29 Oktober 2019, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd/.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M

ttd/.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd/.

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

Panitera Pengganti,

ttd/.

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp484.000,00+</u>
Jumlah	Rp500.000,00



Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H**

**Nip. 19621029 198612 1 001**



**CATATAN :**

Dicatat disini bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 3070 K/PDT/2019 tanggal 29 Oktober 2019, telah diberitahukan kepada :

- Kuasa Pemohon Kasasi pada hari : Senin, tanggal 27 April 2020 ;
- Kuasa Termohon Kasasi I pada hari : Senin, tanggal 27 April 2020 ;
- Termohon Kasasi II pada hari : Senin, tanggal 27 April 2020 ;
- Turut Termohon Kasasi pada hari : Senin, tanggal 27 April 2020 ;

**Panitera**

**TERTANDA**

**Drs. H. Djamaluddin DN, SH, M.Hum.**  
**Nip. 19630222.1983.03.1.003**

**CATATAN :**

Dicatat disini bahwa fotocopy salinan resmi yang sama bunyinya dengan Aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 3070 K/PDT/2019 tanggal 29 Oktober 2019, diberikan kepada dan atas permintaan dari : **Sdr. Nasir Abdullah Dahdah, SH., (Kuasa Termohon Kasasi I)** dan diberikan pada hari **Rabu, tanggal 29 April 2020 :**

**Untuk Salinan Resmi**  
**Panitera**

**TERTANDA**

**Drs. H. Djamaluddin DN, SH, M.Hum.**  
**Nip. 19630222.1983.03.1.003**

**CATATAN :**

Dicatat disini bahwa fotocopy salinan resmi yang sama bunyinya dengan Aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 3070 K/PDT/2019 tanggal 29 Oktober 2019, diberikan kepada dan atas permintaan dari : **Kuasa Pemohon Kasasi** dan diberikan pada hari **Selasa, tanggal 05 Mei 2020 :**

No. 1007 / R-A3 / 2020



**Drs. H. Djamaluddin DN, SH, M.Hum.**  
**Nip. 19630222.1983.03.1.003**

*19630222.1983.03.1.003*  
Firma - Nama

Salinan Putusan \_\_\_\_\_ Rp. 5.000  
Leges \_\_\_\_\_ Rp. 0.000.-  
Materai \_\_\_\_\_ Rp. 6.000.-  
Legalisasi Tanda Tangan - Rp. 10.000.-  
JUMLAH \_\_\_\_\_ Rp. 21.000

*4 5/20*