



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. *3536* K / Pdt / *2021* jo
No. *261* / Pdt / *2019* / PT.Sby.jo
No. *394* / Pdt. G/ *2017* / PN.Sby.

Diputus oleh MAHKAMAH AGUNG RI
Pada hari *Rabu* tanggal *8 Desember 2021*

Dalam Perkara antara

TRI RISMAHARINI

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

LAWAN

PT. IGLAS (PERSEDO) Tbk. Dkk.

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

Catatan : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. / Pdt. / /PN.Sby,
diberikan kepada dan atas permintaan /tisan dari _____
sebagai _____ sesuai surat tanggal : _____

*) Coret yang tidak perlu

PUTUSAN

Nomor 3536 K/Pdt/2021

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, beralamat di Jalan Surya Nomor 1, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yayuk Eko Agustin, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya, berkantor di Gedung Balai Kota Surabaya, Lantai I, Jalan Taman Surya 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **PT IGLAS (PERSERO), TBK.**, diwakili oleh Ir. Bambang Damyasik, M.M., selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Kapten Damosugondho, Segoromadu, Gresik, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Budi Kusumaning Atik, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Margorejo 12D, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2019;
2. **KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Gayung Kebonsari, Nomor 60, Gayungan, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Widiyanto, S.ST., Kepala Seksi Penanganan Perkara Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 20 Agustus 2019;



3. KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, diwakili oleh Djoko Susanto, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Nomor 10, Sambikerep, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kuncorobhakti Hanung P., S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2017;
4. PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO), TBK., diwakili oleh Johansyah, S.H., selaku Pemimpin Divisi Hukum PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., berkedudukan di Kantor Besar BNI, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahman Irwan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2019;

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:

Menghukum Tergugat I untuk tidak mengalihkan, menyewakan atau menjual tanah objek sengketa kepada pihak lain, selama proses perkara ini berjalan sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum:
 - Surat Kantor Pendaftaran Tanah *Splitsing* (Pemisahan) *Meetbrief* (Surat Ukur) Nomor 384 dan uraian batas-batasnya tanggal 21 Juli 1919



- Surat Kantor Pendaftaran Tanah *Splitsing* (Pemisahan) *Meetbrief* (Surat Ukur) Nomor 385 dan uraian batas-batasnya tanggal 21 Juli 1919;
3. Menyatakan Penggugat (Pemerintah Kota Surabaya) adalah sebagai pemilik sah atas tanah, objek sengketa yang terletak dahulu dikenal dengan Jalan Patrice Lumumba 153-155 sekarang Jalan Ngagel Nomor 153-155 Surabaya, ex hak *eigendom* 1304 sisa atas nama De Gemeente Soerabaja dengan batas batas sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan Jalan Mustika,
 - Timur berbatasan dengan PT Panca Wira Usaha Jawa Timur,
 - Selatan berbatasan dengan PT Boma Bisma Indra,
 - Barat berbatasan dengan Jalan Raya Ngagel,
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa sedangkan dirinya mengetahui tidak memiliki hak atas objek sengketa, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat I tidak sah dan melanggar hukum dalam memiliki, menguasai, menempati, dan memanfaatkan tanah objek sengketa tanpa mendapat ljin atau persetujuan dari Penggugat;
- Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dan padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik, bila perlu dengan bantuan aparat negara yang berwenang;
6. Menyatakan tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang telah lalai dalam meneliti kebenaran data dan fakta atas tanah yang diajukan Hak Guna Bangunan Nomor 128 Kelurahan Ngagel tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas (Persero), Gambar Situasi Nomor 1567/1994 tanggal 1 Maret 1994 luas 12,630 m² oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 128, Kelurahan Ngagel, tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas (Persero) Gambar Situasi Nomor 1567/1994 tanggal 1 Maret 1994 luas 12.630 m² tidak mempunyai kekuatan hukum;



9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp7.390.532.405,00 (tujuh miliar tiga ratus sembilan puluh juta lima ratus tiga puluh dua ribu empat ratus lima rupiah);
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 untuk setiap hari keterlambatan dalam menenuhi isi putusan ini;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap objek sengketa, dan harta milik Tergugat I;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan dan peninjauan kembali;
13. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk pada putusan perkara *a quo*;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III 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 Para Tergugat dan Penggugat Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

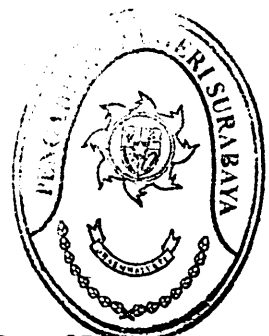
1. *Exceptio van onbevoegheid*;
2. *Exception temporis*;

Eksepsi Tergugat III:

1. Gugatan Penggugat *error in persona*;
2. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Eksepsi Penggugat Intervensi:

1. Kompetensi kewenangan absolut;
2. Gugatan kadaluwarsa;



Menimbang, bahwa dalam perkara ini terdapat gugatan intervensi, Penggugat Intervensi memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Intervensi:

1. Mengabulkan gugatan intervensi (*voeging*) Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan dan memperkenankan Penggugat Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2017/PN Sby., ini dalam rangka membela kepentingan hukum Penggugat Intervensi yang menyertai para pihak (*voeging*);
3. Memberikan putusan sela terhadap perkara intervensi (*voeging*) ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan dan memperkenankan Penggugat Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2017/PN Sby;
2. Menolak gugatan Tergugat Intervensi I/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima, (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan sah dan mengikat terhadap Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II/Tergugat Konvensi I atas perjanjian-perjanjian kredit:
 - a. Perjanjian Kredit Nomor 070/DKS/PK/2000 tanggal 9 November 2000;
 - b. Perjanjian Kredit Nomor 071/DKS/PK/2000 tanggal 9 November 2000;
4. Menyatakan sah dan mengikat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 11144/1996 tanggal 16 Oktober 1996 terhadap Penggugat Intervensi;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 128/Kelurahan Ngagel tanggal 1 Mei 1995 adalah sah milik Tergugat Intervensi II/Tergugat Konvensi I;
6. Menyatakan Tergugat Intervensi II/Tergugat Konvensi I, Tergugat Intervensi III/Tergugat Konvensi II dan Tergugat Intervensi IV/Tergugat Konvensi III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan Tergugat Intervensi II/Tergugat Konvensi I, Tergugat Intervensi III/Tergugat Konvensi II dan Tergugat Intervensi IV/Tergugat Konvensi III bukan sebagai pihak yang wajib memberikan ganti rugi kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Konvensi;



8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*); dan
9. Menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul berdasarkan perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara *in casu* ini berpendapat lain, maka Penggugat Intervensi mohon untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan intervensi tersebut Para Tergugat Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat Intervensi I:

1. Penggugat Intervensi tidak memiliki *legal standing*;
2. Gugatan Penggugat Intervensi kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Eksepsi Tergugat Intervensi II:

1. Kompetensi kewenangan absolut;
2. Gugatan Tergugat Intervensi I/Penggugat telah kadaluarsa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 394/Pdt.G/2017/PN Sby., tanggal 7 Mei 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Perkara Pokok:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam pokok perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah, objek sengketa yang terletak di Jalan Ngagel Nomor 153-155 (dahulu dikenal sebagai Jalan P. Lumumba 153-155) Surabaya ex hak *Eigendom* 1304 sisa atas nama De Gemeente Soerabaja dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara Jalan Mustika,



- Timur PT Panca Wira Usaha Jawa Timur,
 - Selatan PT Boma Bisma Indra,
 - Barat Jalan Raya Ngagel,
 - Menyatakan perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa sedangkan dirinya mengetahui tidak memiliki hak atas objek sengketa, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan bahwa Tergugat I dalam memiliki, menguasai, menempati dan memanfaatkan tanah objek sengketa tanpa mendapat izin atau persetujuan dari Penggugat adalah tidak sah;
 - Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan terpeliharanya bila perlu dengan bantuan aparat negara yang berwenang;
 - Menyatakan tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang telah lalai dalam meneliti kebenaran data dan fakta atas tanah yang diajukan Hak Guna Bangunan Nomor 128/Kel. Ngagel tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas (Persero) Gambar Situasi Nomor 1567/1994 tanggal 1-3-1994 luas 12.630 m² oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 128/Kel. Ngagel tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas (Persero) Gambar Situasi Nomor 1567/1994 tanggal 1-3-1994 luas 12.630 m² tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk pada putusan perkara aquo;
 - Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.384.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah);
 - Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Intervensi:
- Dalam Eksepsi:
- Menolak eksepsi Tergugat I Intervensi/Penggugat Konvensi
- Dalam Pokok Perkara:



- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Intervensi sebesar Rp210.000,00 (dua ratus sepuluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 261/PDT/2019/PT SBY., tanggal 27 Mei 2019 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding III semula Tergugat III, dan Pembanding Intervensi semula Penggugat Intervensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 394/Pdt.G/2017/PN Sby., tanggal 7 Mei 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Perkara Pokok:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Terbanding semula Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, dan Pembanding III semula Tergugat III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semua Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Juli 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juli 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 105/Akta.Pdt.Kasasi/2019/PN Sby., *juncto* Nomor 394/Pdt.G/2017/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 Surabaya tersebut pada tanggal 1 Agustus 2019;

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 1 Agustus 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Provisi:

- Menghukum Tergugat I untuk tidak mengalihkan, menyewakan atau menjual tanah objek sengketa kepada pihak lain, selama proses perkara ini berjalan sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah, objek sengketa yang terletak di Jalan Ngagel Nomor 153-155 Surabaya (dahulu dikenal dengan Jalan Patrice Lumumba 153-155) Surabaya ex hak *eigendom* 1304 sisa atas nama *De Gemeente Soerabaja* dengan batas batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Jalan Mustika,
 - Timur berbatasan dengan PT Panca Wira Usaha Jawa,
 - Selatan berbatasan dengan PT Boma Bisma Indra,
 - Barat berbatasan dengan Jalan Raya Ngagel,
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa sedangkan dirinya mengetahui tidak memiliki hak atas objek sengketa, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



4. Menyatakan bahwa Tergugat I dalam memiliki, menguasai, menempati, dan memanfaatkan tanah objek sengketa tanpa mendapat ijin atau persetujuan dan Penggugat adalah tidak sah;
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan bila perlu dengan aparat negara yang berwenang;
6. Menyatakan tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang telah lalai dalam meneliti kebenaran data dan fakta atas tanah yang diajukan Hak Guna Bangunan Nomor 128, Kelurahan Ngagel, tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas (Persero) Gambar Situasi Nomor 1567/1994 tanggal 1 Maret 1994 luas 12.630 m² oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 128, Kelurahan Ngagel tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas (Persero) Gambar Situasi Nomor 1567/1994 tanggal 1 Maret 1994 luas 12.630 m² tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk pada putusan perkara *a quo*;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.384.000.00 (satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Dalam intervensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Intervensi/Penggugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Intervensi sebesar Rp210.000,00 (dua ratus sepuluh ribu rupiah);

Atau:



-SALINAN-

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, II, III, dan IV telah mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing tanggal 6 September 2019, 20 Agustus 2019, 26 Agustus 2019, dan 24 Oktober 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

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

- Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya didasarkan pada alasan bahwa dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka sejak itu tidak ada hubungan hukum antara hak *eigendom* atas tanah objek sengketa dengan Pemerintah Kota Surabaya, karena hak *eigendom* tersebut tidak dapat dikonversi menjadi hak milik karena Pemerintah Kota Surabaya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang subjek hak milik karena subjek hak milik hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia tunggal dan badan hukum;
- Bahwa pertimbangan tersebut tidak dapat dibenarkan dan merupakan kesalahan dalam menerapkan hukum karena meskipun hak *eigendom* tidak dapat dikonversi oleh Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Surabaya) menjadi hak milik tetapi berdasarkan Pasal 1 ayat (3) dan (5) UUPA hak milik dapat dikonversi menjadi hak pakai, oleh karena itu Pemohon Kasasi mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek sengketa sebagai pemegang hak *eigendom* yang sah dengan hak pakai;
- Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Surabaya) dengan Termohon Kasasi (PT Iglas, Tbk., (Persero)) didasarkan pada hubungan sewa menyewa dan izin pemakaian tanah sebagaimana bukti P-10 sampai dengan P-14 yaitu:



- a. Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor 2447/A/KD/IX/DPT/79 tanggal 6 September 1979;
 - b. Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/3000/411.53/86 tanggal 20 Oktober 1986;
 - c. Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/0610/411.53/89 tanggal 23 Februari 1989;
 - d. Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/0218/402.5.12/92 tanggal 4 Januari 1993, yang berakhir tanggal 23 Januari 1995;
- Bahwa oleh karena kedudukan Termohon Kasasi adalah sebagai penyewa maka terbitnya SHGB Nomor 128/Kelurahan Ngagel tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas Persero yang tidak didasarkan pada alas hak yang sah yang menjadi dasar peralihan hak, maka terbitnya SHGB tersebut adalah tidak sah karena itu tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TRI RISMAHARINI dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 261/PDT/2019/PT SBY., tanggal 27 Mei 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 394/Pdt.G/2017/PN Sby., tanggal 7 Mei 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TRI RISMAHARINI tersebut;



2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 261/PDT/2019/PT SBY., tanggal 27 Mei 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 394/Pdt.G/2017/PN Sby., tanggal 7 Mei 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Perkara Pokok:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam pokok perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Ngagel Nomor 153-155 (dahulu dikenal sebagai Jalan P. Lumumba 153-155) Surabaya ex hak *Eigendom* 1304 sisa atas nama De Gemeente Soerabaja dengan batas batas sebagai berikut:

- Utara Jalan Mustika,
- Timur PT Panca Wira Usaha Jawa Timur,
- Selatan PT Boma Bisma Indra,
- Barat Jalan Raya Ngagel,

- Menyatakan perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa sedangkan dirinya mengetahui tidak memiliki hak atas objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

- Menyatakan Tergugat I dalam memiliki, menguasai, menempati dan memanfaatkan tanah objek sengketa tanpa mendapat ijin atau persetujuan dari Penggugat adalah tidak sah;
- Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan terpeliharanya bila perlu dengan bantuan aparat negara yang berwenang;



- Menyatakan tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang telah lalai dalam meneliti kebenaran data dan fakta atas tanah yang diajukan Hak Guna Bangunan Nomor 128/Kelurahan Ngagel tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas (Persero) Gambar Situasi Nomor 1567/1994 tanggal 1-3-1994 luas 12.630 m² oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 128/Kelurahan Ngagel tanggal 1 Mei 1995 atas nama PT Iglas (Persero) Gambar Situasi Nomor 1567/1994 tanggal 1-3-1994 luas 12.630 m² tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk pada putusan perkara aquo;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.384.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I Intervensi/Penggugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Intervensi sebesar Rp210.000,00 (dua ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 8 Desember 2021 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., 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 para



-SALINAN-

anggota tersebut dan dibantu oleh Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H.,
Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, 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.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera

Panitera Muda Perdata



H. ANDECAKRA ALAM, SH., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001



CATATAN :

Dicatat disini bahwa fotocopy salinan resmi yang sama bunyinya dengan Aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 3536 K/Pdt /2021 tanggal 08 Desember 2021, diberikan kepada dan atas permintaan : **Kuasa Pemohon Kasasi** dan diberikan pada hari **Selasa** tanggal **19 Juli 2022** sesuai surat permohonan tanggal 13 Juli 2022 ;



No. 1044 /T/ KHA3/2022

PNBP Nomor 0586
Biaya - Biaya
PNBP Salinan Putusan Rp. 7.500
PNBP Leges Rp. 10.000,-
Materai Rp. 10.000,-
Rp.
JUMLAH Rp. 27.500

f 19/22
07