



PUTUSAN

Nomor 306 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

WAWAN SYARWHANI, bertempat tinggal di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Prof. Dr. Otto Hasibuan, S.H., M.M, dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Komplek Duta Merlin, Blok B-30, Jalan Gajah Mada, Nomor 3-5, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

PT PELABUHAN INDONESIA III (PERSERO), yang diwakili oleh Doso Agung selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Perak Timur, Nomor 610, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada RM. Kumara Anindhita Widyaswendra, dan kawan-kawan, Para Pegawai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2020;

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 seluruh gugatan provisi Penggugat;
2. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah hak pengelolaan milik

Halaman 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya, seluas \pm 216 m² dan Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya, seluas \pm 536 m²;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Persil di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya, seluas \pm 216 m² dan Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya, seluas \pm 536 m² adalah bagian dari tanah hak pengelolaan milik Penggugat dalam Sertipikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan Nomor 1/K, Kelurahan Perak Utara, Surat Ukur Nomor 5727, tertanggal 22 September 1988;
3. Menyatakan demi hukum Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan dengan Nomor HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003 dan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan dengan Nomor HK/0501/66/TPR-2005, tanggal 18 Maret 2005 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah;
4. Menyatakan perpanjangan penggunaan tanah HPL sebagaimana dimaksud Surat Persetujuan Penggugat Nomor HK.06/1380/TPR-2014, tanggal 2 September 2014, Surat Persetujuan Nomor HK.06/1380/TPR-2014, tanggal 17 September 2014, Surat Persetujuan Nomor HK.06/19-TPR-2017-M, tanggal 1 Februari 2017 dan Surat Persetujuan Nomor HK.06/19-TPR-2017-M, tanggal 1 Februari 2017 adalah sah;
5. Menyatakan jangka waktu Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan dengan Nomor HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003 berakhir pada tanggal 15 Oktober 2016 dan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan dengan Nomor HK/0501/66/TPR-2005, tanggal 18 Maret 2005 berakhir pada tanggal 1 September 2016;
6. Menyatakan serangkaian peringatan-peringatan Penggugat adalah sah;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
8. Memerintahkan Penggugat untuk melaksanakan pengosongan tanah

Halaman 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek perjanjian di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya, seluas 216 m² dan Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya, seluas 536 m² dari bangunan/peralatan yang ada di atasnya, dengan biaya pengosongan menjadi beban Tergugat;

9. Menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan tanah hak pengelolaan milik Penggugat di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya, seluas \pm 216 m² dan Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya, seluas \pm 536 m²;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya pengosongan tanah objek sengketa di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya, seluas \pm 216 m² dan Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya, seluas \pm 536 m²;
11. Menghukum Tergugat untuk secara tunai dan seketika untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat sehubungan dengan pengajuan perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan Negeri Surabaya sebesar Rp33.484.721,00 (tiga puluh tiga juta empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh satu rupiah);
12. Menghukum Tergugat untuk secara tunai dan seketika membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat sehubungan dengan pengajuan perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan Negeri Surabaya sebesar Rp193.809.067,00 (seratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu enam puluh tujuh rupiah);
13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;
14. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;
15. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021

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)



16. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan tentang *exceptio non adimpleti contractus*;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) Nomor 54 yang dibuat di hadapan Notaris Suyati Subadi, S. H., tanggal 15 Oktober 1992;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) Nomor 4 yang dibuat di hadapan Notaris Suyati Subadi, S.H., tanggal 1 September 1992;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengoperan/Pengalihan dan Penyerahan Hak Nomor 7 yang dibuat di hadapan Notaris Sakinah Hasan Assegaf, S.H., tanggal 20 Oktober 2004;
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah atas rumah dan atau bangunan yang terletak di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya dan di Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya;
6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memperoleh hak prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah yang terletak di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya dan di Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya;
7. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena tidak mentaati dan menjalankan isi dari Akta Jual Beli Bangunan

Halaman 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Rumah) Nomor 54, tanggal 15 Oktober 1992 adalah *wanprestasi*;

8. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena tidak mentaati dan menjalankan isi dari Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) Nomor 4 adalah *wanprestasi*;
9. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memungut uang sewa dengan Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Nomor HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003, HK.06/106/TPR-2013, kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah *wanprestasi*;
10. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah *wanprestasi* lebih dulu;
11. Menyatakan Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Nomor HK.191/JS.II/Sp, tanggal 8 Februari 1994, HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003, HK.06/106/TPR-2013, HK.06/1380/TPR-2014, HK/0501/66/TPR-2005, tanggal 18 Maret 2005, HK.06/51/TPR-2013, tanggal 15 September 2013, dan HK.06/1406/TPR-2014, tanggal 17 September 2014, batal demi hukum;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan seluruh uang sewa yang sudah dibayarkan seluruhnya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp14.477.218,00 (empat belas juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus delapan belas rupiah) ;
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar denda 2% per-bulan dihitung sejak Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan yang dibuat sejak tanggal 8 Februari 1994 sampai dibayar lunas;
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding/*verzet* dan upaya hukum lainnya;
15. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Halaman 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 17 September 2018, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi dari Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.869.400,00 (satu juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);

Bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 338/PDT/2019/PT SBY, tanggal 29 Juli 2019, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 17 September 2018, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding;

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding juga Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pembanding juga Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Persil seluas 216 m² di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya, dan Persil seluas 536 m² di Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya, adalah bagian dari tanah Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Perak Utara, Surat Ukur Nomor 5727, tanggal 22 September 1988 milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding;
3. Menyatakan Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003 dan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor HK.0501/66/TPR-2005, tanggal 18 Maret 2005 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding juga Pembanding adalah sah;
4. Menyatakan perjanjian perpanjangan penggunaan tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud Surat Persetujuan Nomor HK.06/1380/TPR-2014, tanggal 2 September 2014, Surat Persetujuan Nomor HK.06/1380/TPR-2014, tanggal 17 September 2014, Surat Persetujuan Nomor HK.06/19-TPR-2007-M, tanggal 1 Februari 2017, Surat Persetujuan Nomor HK.06/19-TPR-2017, tanggal 1 Februari 2017, adalah sah;
5. Menyatakan jangka waktu Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003 berakhir pada tanggal 15 Oktober 2016 dan Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor HK.0501/66/TPR-2005, tanggal 18 Maret 2005 berakhir pada tanggal 1 September 2016;

Halaman 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan peringatan-peringatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding adalah sah;
7. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding *wanprestasi*;
8. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding untuk menyerahkan tanah Hak Pengelolaan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding seluas 216 m², di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya dan seluas 536 m², di Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya, kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding;
9. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari, apabila Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding lalai memenuhi isi putusan;
10. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Nomor 54 tanggal 15 Oktober 1992 tentang Perjanjian Jual Beli Bangunan (Rumah);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Nomor 4 tanggal 1 September 1992 tentang Perjanjian Jual Beli Bangunan (Rumah);
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Nomor 7 tanggal 20 Oktober 2004 tentang Perjanjian Pengoperan/Pengalihan Dan Penyerahan Hak;
5. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding adalah pemilik sah bangunan rumah yang terletak di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38C, Surabaya, dan di Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83A, Surabaya;

Halaman 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021

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)



6. Menolak gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/
Terbanding juga Pembanding yang selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding juga Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama ditaksir sebesar Rp1.869.400,00 (satu juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus rupiah) dan dalam tingkat banding yang ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Desember 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 208/Akta.Pdt.Kasasi/2019/PT SBY, *juncto* Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Sby, *juncto* Nomor 338/PDT/2019/PT SBY, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 2 Januari 2020;

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 2 Januari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 338/PDT/2019/PT SBY, tanggal 29 Juli 2019, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 17

Halaman 9 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021



September 2018;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) Nomor 54 yang dibuat di hadapan Notaris Suyati Subandi, S.H., tanggal 15 Oktober 1992;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) Nomor 4 yang dibuat di hadapan Notaris Suyati Subandi, S.H., tanggal 1 September 1992;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengoperan/Pengalihan dan Penyerahan Hak Nomor 7 yang dibuat di hadapan Notaris Sakinah Hasan Assegaf, S.H., tanggal 20 Oktober 2004;
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah atas rumah dan atau bangunan yang terletak di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya dan di Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya;

Halaman 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021



6. Menyatakan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding memperoleh Hak Prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah yang terletak di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 38 C, Surabaya dan di Jalan Teluk Kumai Timur, Nomor 83 A, Surabaya;
7. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding karena tidak mentaati dan menjalankan isi dari Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) Nomor 54 tanggal 15 Oktober 1992 adalah *wanprestasi*;
8. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding karena tidak mentaati dan menjalankan isi dari Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) Nomor 4 tanggal 1 September 1992 adalah *wanprestasi*;
9. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding memungut uang sewa tanah dengan menggunakan Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Nomor HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003, HK.06/106/TPR-2013, kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah *wanprestasi*;
10. Menyatakan Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding telah *wanprestasi* lebih dahulu;
11. Menyatakan Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Nomor HK.191/JS.II/Sp, tanggal 8 Februari 1994, HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003, HK.06/106/TPR-2013, HK.06/1380/TPR-2014, HK/0501/66/TPR-2005, tanggal 18 Maret 2005, HK.06/51/TPR-2013, tanggal 15 September 2013, dan HK.06/1406/TPR-2014, tanggal 17 September 2014, batal demi hukum;
12. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding untuk mengembalikan



seluruh uang sewa yang sudah dibayarkan seluruhnya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp14.477.218,00 (empat belas juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus delapan belas rupiah);

13. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding untuk membayar denda 2% per-bulan dihitung sejak Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan yang dibuat yaitu sejak tanggal 8 Februari 1994 sampai dengan dibayar lunas;
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya;
15. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding juga Terbanding untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 7 Februari 2020, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 2 Januari 2020 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 7 Februari 2020, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa adalah bidang tanah obyek dari Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003 dan Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 0501/66/TPR-2005, tanggal 18 Maret 2005 tersebut, berada di atas bidang tanah Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Perak Utara, sehingga terhadap tanah yang bersertipikat batas-batas serta ukurannya telah dianggap jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi terikat perjanjian sebagaimana Surat Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor HK.0501/71/TPR-2003, tanggal 27 Januari 2003 *juncto* Surat Nomor HK.06/1380/TPR-2004, tanggal 2 September 2014 dan Surat Perjanjian Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor HK.0501/66/TPR-2005, tanggal 18 Maret 2005 *juncto* Surat Nomor HK.06/1380/TPR-2014, tanggal 2 September 2014, sehingga kedua bidang tanah yang penggunaannya diberikan kepada Tergugat Konvensi yang berlaku sampai dengan bulan Oktober 2016;
- Bahwa obyek yang diperjanjikan adalah bagian dari tanah Serifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Perak Utara yang merupakan hak Penggugat Konvensi;
- Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat Konvensi yang menguasai kedua bidang tanah sejak bulan November 2016 sampai dengan saat ini tanpa ada ijin atau persetujuan dari Penggugat Konvensi dan tidak mengembalikan kepada Penggugat Konvensi adalah *wanprestasi*;
- Bahwa berdasarkan Akta Nomor 54, tanggal 15 Oktober 2004 tentang Perjanjian Jual Beli Bangunan Rumah Penggugat Konvensi berupa jual beli bangunan rumah yang terletak di Jalan Teluk Kumai Barat, Nomor 83 A, Surabaya dan hanyalah memberikan kesempatan/keleluasaan kepada Tergugat Konvensi untuk mengajukan permohonan dan mengurus hak pakai atau hak sewa atas bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tersebut, bukan mewajibkan kepada Penggugat Konvensi untuk memberikan surat rekomendasi untuk memperoleh hak tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/ Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: WAWAN SYARWHANI tersebut harus ditolak;

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 pada tingkat

Halaman 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021



kasasi;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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: **WAWAN SYARWHANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 24 Maret 2021, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, 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 oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

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

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00 +</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

Halaman 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 306 K/Pdt/2021