



**PUTUSAN**  
Nomor 2664 K/Pdt/2024

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

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

**NURUL YAMAN, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh Menanggal 10/11, RT 003, RW 004, Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Zubair A. Rasyid, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Zubair A.R. & Rekan, beralamat di Jalan Letjend Sutoyo, Nomor 29, Medaeng, Waru, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2018;  
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n:

**WALIKOTA SURABAYA Cq. KEPALA DINAS PENGELOLAAN PEMBANGUNAN DAN TANAH**, beralamat di Jalan Taman Surya, Nomor 1, Surabaya, diwakili oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya M.T. Ekawati Rahayu, S.H., M.H., dalam hal ini memberi kuasa kepada Ira Tursilowati, S.H., M.H., sebagai Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2020, dan memberi kuasa kepada Anton Delianto, S.H., M.H., Kepala Kejaksaan Negeri Surabaya, beralamat di Jalan Sukomanunggal Jaya, Nomor 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2020, selanjutnya memberi kuasa substitusi kepada Normadi Elfajr, S.T., S.H., M.H., sebagai Kepala Seksi Perdata dan Tata

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Kejaksaan Negeri Surabaya dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 11 Februari 2020;

Termohon Kasasi/Tergugat;

D a n:

**KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG  
KOTA SURABAYA/KEPALA KANTOR PERTANAHAN**

**SURABAYA I**, beralamat di Jalan Taman Puspa Raya, Blok D, Nomor 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

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:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Surabaya untuk mencoret objek tanah yang dimohonkan hak oleh Penggugat dari aset Pemerintah Kota Surabaya dengan nomor register 0335995 tersebut;
3. Menghukum Turut Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
4. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding maupun kasasi;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng;

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

Eksepsi Tergugat:

- Bahwa, Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa,

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024

#### 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

mengadili, dan memutus perkara *a quo* (kompetensi absolut);

- Gugatan Penggugat salah dalam melibatkan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*error in persona*);
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);
- Bahwa, Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Turut Tergugat:

- Bahwa Turut Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut gugatan perbuatan melawan hukum antara Penggugat dengan para pihak yang lain atas tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding* 7159 sisa 9.340 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pagesangan Asri IV, Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kota Surabaya atas Nurul Yaman, S.E., (Penggugat);
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat adalah kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 977/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 27 Mei 2019, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara Rp2.022.000,00 (dua juta dua puluh dua ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 489/PDT/2019/PT SBY, tanggal 29 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Desember 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2018, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Januari 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Akta.Pdt.Kasasi/2020/PN Sby *juncto* Nomor 977/Pdt.G/2018/PN Sby *juncto* Nomor 489/PDT/2019/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 21 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 21 Januari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 489/PDT/2019/PT SBY *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 977/Pdt.G/2018/PN Sby dan

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Memerintahkan Tergugat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Surabaya untuk mencoret objek tanah yang dimohonkan oleh Penggugat dari *asset* Pemerintah Kota Surabaya dengan Nomor Register 0335995 tersebut;
- Menghukum Turut Tergugat Kepala Kantor Pertahanan Kota Surabaya 1 untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
- Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding maupun kasasi;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024

#### 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

- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 12 Februari 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa fungsi pemeriksaan setempat adalah memastikan letak dan keberadaan objek sengketa agar tidak mempersulit proses eksekusi bila perkara telah diputus dan gugatan dikabulkan serta putusan telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana pula diwajibkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang kewajiban hakim untuk melakukan pemeriksaan setempat terhadap sengketa benda tetap;
- Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* menguraikan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat batas sebelah utara yaitu tanah aset Pemerintah Kota Surabaya (tempat pembuangan sampah) berbeda dengan apa yang tertuang dalam gugatan yaitu saluran air dan selain itu luasnya menjadi lebih kecil dari gugatan Penggugat, sedangkan pada saat gugatan sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Surabaya tahun 2012 dalam Register Perkara Nomor 19/G/2012/PTUN SBY yang sekarang telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti yang batas sebelah utara adalah saluran air atau got yang bersebelahan dengan Depo Sampah milik Pemerintah Kota Surabaya. Dan oleh karena berjalannya waktu sejak tahun 2012 sampai dengan saat ini kurang lebih selama 7 (tujuh) tahun saluran air tersebut

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024

#### 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

telah tertutup oleh bangunan milik saksi Penggugat bernama M. Hasan, apalagi dalam pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 10 Mei 2019 Penggugat Prinsipal telah menunjuk batas tanah objek sengketa sebelah utara adalah bangunan saksi Penggugat yang bernama M. Hasan yang telah menutupi saluran air tersebut, sehingga sudah tidak dapat kelihatan lagi saluran air sebagai batas tanah objek sebelah utara, sehingga seharusnya hasil pemeriksaan setempat dijadikan acuan tentang fakta hukum objek sengketa dan tidak menjadikan gugatan Penggugat kabur;

- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 19/G/2016/PTUN Surabaya tanggal 20 Juni 2016 dimana salah satu amar putusannya berbunyi: Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses dan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (Hak Guna Bangunan) kepada Penggugat atas tanah yang terletak di Kelurahan Pagesangan Kecamatan Jambangan Kota Surabaya, setempat dikenal sebagai Jalan Pagesangan IV dengan luas 9.340 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Permohonan Penggugat tanggal 12 Januari 2017, (Putusan halaman 63), kemudian dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 43 K/TUN/2013 tanggal 26 Maret 2013 yang menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, dan Pemohon Kasasi II Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya yang dalam pertimbangan hukumnya: Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah benar dan tidak salah, dengan pertimbangan sebagai berikut: Bahwa tidak alasan bagi Tergugat untuk tidak memproses permohonan hak guna bangunan yang diajukan Penggugat karena semua persyaratan telah terpenuhi sesuai ketentuan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 23 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1986 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka yang berhak mendapat surat keputusan pemberian hak (hak guna bangunan) adalah

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024

### 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)





Penggugat bukan kepada orang lain termasuk Tergugat, sehingga Tergugat seharusnya sudah mencoret tanah objek yang dimohonkan oleh Penggugat dari daftar aset Pemerintah Kota Surabaya dengan Nomor Register 0335995 tersebut;

- Bahwa oleh karena telah ada Putusan Tata Usaha Negara yang berkekuatan hukum tetap yang memerintahkan Tergugat melakukan tindakan administratif namun tidak dilaksanakan maka berdasarkan pertimbangan hukum di atas gugatan Penggugat berdasar hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NURUL YAMAN, S.E. dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 489/PDT/2019/PT SBY, tanggal 29 Oktober 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 977/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 27 Mei 2019, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NURUL YAMAN, S.E.** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 489/PDT/2019/PT SBY, tanggal 29 Oktober 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 977/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 27 Mei 2019;

*Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024*



**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Memerintahkan Tergugat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya untuk mencoret objek tanah yang dimohonkan hak oleh Penggugat dari aset Pemerintah Kota Surabaya dengan Nomor Register 0335995;
  3. Menghukum Turut Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
  4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024, oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, 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 Hakim Anggota tersebut dan H. Sunoto, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024





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

Panitera Pengganti,

ttd./

H. Sunoto, S.H., M.Kn.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00 +
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 19590710 198512 1001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2664 K/Pdt/2024