



PUTUSAN
Nomor 1994 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT MASPION, yang diwakili oleh Para Direktur PT Maspion, Eska Kanasut dan Lioe Ingrid Liuni, berkedudukan di Jalan Kembang Jepun, Nomor 38-40, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Soetanto Hadisuseno, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Soetanto Hadisuseno, S.H dan Rekan, beralamat di Komplek Graha Indah, Blok A-1, Jalan Gayung Kebonsari, Nomor 46, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2019;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

TRI RISMAHARINI, bertempat tinggal di Jalan Taman Surya, Nomor 1, Surabaya, bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yayuk Eko Agustin, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya, beralamat di Gedung Balai Kota Surabaya, Lantai 1, Jalan Taman Surya, Nomor 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2019, juga memberi kuasa kepada Setijo Boesono, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Setijo Boesono, S.H., M.H & Associates, beralamat di Kompleks Perkantoran Graha Asri, Blok RK 1, Jalan Raya Ngagel, 179-183, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2019, juga memberi kuasa kepada Anton Delianto, S.H., M.H., Jaksa pada Kejaksaan Negeri Surabaya, beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020



Sukomanunggal Jaya, Nomor 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2019, yang dalam hal ini memberi kuasa substitusi kepada Arjuna Meghanada W., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Jaksa pada Kantor Kejaksaan Negeri Surabaya, beralamat di Jalan Sukomanunggal Jaya, Nomor 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 10 Oktober 2019;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

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. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah terhadap objek sengketa yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Embong Kaliasin, Gambar Situasi Nomor 2116/1994 tanggal 22 Mei 1994, yang terbit pada tanggal 14 November 1994 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan Nomor Register 12345678-1994-20230-1;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Menghukum Tergugat atau pihak ketiga yang menerima hak dari Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa sebagaimana petitum 2 tersebut di atas kepada Penggugat bila perlu dengan menggunakan alat negara, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus total sebesar Rp2.181.070.395,00

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua miliar seratus delapan puluh satu juta tujuh puluh ribu tiga ratus sembilan puluh lima rupiah), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan atas perkara ini diucapkan;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan atas perkara ini diucapkan;

7. Menghukum Tergugat agar membayar *dwangsom* apabila terlambat dalam melaksanakan isi putusan yang besarnya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet*, dan kasasi;

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

Atau, apabila Ketua Pengadilan dan Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Eksepsi gugatan Penggugat *aan hanging gedig* (azas bergantung);
2. Eksepsi gugatan Penggugat kabur (*exceptio obscurum libellum*);

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

Dalam Rekonvensi;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang sah objek sengketa;
3. Menyatakan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 yang ditandatangani oleh Sunarto Sumoprawiro selaku Walikotamdya Kepala Daerah Tingkat II

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, yang bertindak atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, sebagai pihak pertama dengan Alim Markus selaku Direktur PT Maspion sebagai pihak kedua adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan *status quo* terhadap objek sengketa yakni persil Jalan Pemuda, Nomor 17, Surabaya, sampai perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi untuk menyetujui penggunaan objek sengketa untuk kepentingan Penggugat Rekonvensi;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memberikan persetujuan memperpanjang penggunaan objek sengketa;

8. Menyatakan putusan ini adalah merupakan persetujuan dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi untuk memperpanjang penggunaan objek sengketa dan persetujuan perpanjangan hak guna bangunan;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya dan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp17.804.693.575,00 (tujuh belas miliar delapan ratus empat juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap harinya secara terus menerus terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun adanya upaya hukum *verzet*, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;

12. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020

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

Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 834/Pdt.G/2018/PN Sby tanggal 14 Maret 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemegang alas hak yang sah terhadap objek sengketa yang terletak di Jalan Pemuda, Nomor 17, Surabaya, yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Embong Kaliasin, Gambar Situasi Nomor 2116/1994 tanggal 22 Mei 1994, yang terbit pada tanggal 14 November 1994 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Surabaya dengan Nomor Register 12345678-1994-20230-1;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun juga atau pihak ketiga yang menerima hak dari Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Pemuda, Nomor 17, Surabaya, sebagaimana petitum angka 2 tersebut di atas kepada Penggugat bila perlu dengan menggunakan alat negara, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini sebesar Rp1.136.000,00 (satu juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020

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)



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 290/PDT/2019/PT SBY tanggal 29 Juli 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding) pada tanggal 2 September 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 September 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 139/Akta.Pdt.Kasasi/2019/PN Sby *juncto* Nomor 834/Pdt.G/2018/PN Sby *juncto* Nomor 290/PDT/2019/PT SBY yang dibuat oleh Pelaksana Harian Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 September 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 20 September 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding) meminta agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 290/PDT/2019/PT SBY tanggal 29 Juli 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 834/Pdt.G/2018/PN Sby tanggal 14 Maret 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020



1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi Rekonvensi sebagai pemegang sah objek sengketa;
3. Menyatakan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Nomor 593/004.1/402.5.12/96, tanggal 16 Januari 1996 yang ditandatangani oleh Sunarto Sumoprawiro selaku Walikota Mayor Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, yang bertindak atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sebagai pihak pertama dengan Alim Markus selaku Direktur PT Maspion sebagai pihak kedua adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan status *quo* terhadap objek sengketa yakni Persil Jalan Pemuda Nomor 17, Surabaya, sampai perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Termohon Kasasi Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
6. Menyatakan Termohon Kasasi Rekonvensi untuk menyetujui penggunaan objek sengketa untuk kepentingan Pemohon Rekonvensi;
7. Menghukum Termohon Rekonvensi untuk memberikan persetujuan memperpanjang penggunaan objek sengketa;
8. Menyatakan putusan ini adalah merupakan persetujuan dari Terbanding Rekonvensi kepada Pembanding Rekonvensi untuk memperpanjang penggunaan objek sengketa dan persetujuan perpanjangan hak guna bangunan;
9. Menghukum Terbanding Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya dan kerugian kepada Pembanding Rekonvensi sebesar Rp17.804.693.575,00 (tujuh belas miliar delapan ratus empat juta

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020



enam ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

10. Menghukum Terbanding Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap harinya secara terus menerus terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun adanya upaya hukum *verzet*, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;

12. Menghukum Terbanding Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pihak yang kalah untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 11 Oktober 2019 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 20 September 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 11 Oktober 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 612/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Tergugat PT Maspion yang terbit di atas Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Embong Kaliasin atas nama Penggugat Pemerintah Kotamadya Surabaya telah berakhir haknya dan

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020



tidak ada perpanjangan lagi;

- Bahwa Penggugat telah menolak permohonan perpanjangan hak, objek sengketa akan digunakan Penggugat untuk kepentingan umum yaitu ruang terbuka publik;
- Bahwa Tergugat wajib mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada pemegang Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Embong Kaliasin yaitu Penggugat Pemerintah Kotamadya Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding) PT MASPION tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding) ditolak dan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding) ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding) 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 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT MASPION** tersebut;
2. 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 Kamis, tanggal 13 Agustus 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
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 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2020