



PUTUSAN
Nomor 3761 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PUJI,**
2. **SUPIYATI,**
3. **SUTRISNO,**
4. **MUDJIONO,**
5. **MATJURI,**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Raya Made, RT 02 RW 03, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Louis Sleyvent Eliezer Tappangan, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat Yody S. Yusran & Partners, beralamat di Jalan Rungkut Mapan Selatan, Blok Bi, Nomor 8, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **PT SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR** (setempat lebih dikenal dengan nama Citraland), berkedudukan di Citraland Utama Rd, Citraland Surabaya, diwakili oleh Nanik Joeliawati Santoso dan Sutoto Yacobus, selaku Para Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rina Irsni Wardodo dan kawan-kawan, Para Staf Departemen Legal PT Subur Hijau Jaya Makmur, beralamat di Taman Perkantoran Citraland Utama, Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2022;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- H. BASRI OESMAN, MBA.**, bertempat tinggal di Jalan Asem V, Nomor 27, RT 006, RW 002, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Fahmi H. Bachmid, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Fahmi Bachmid & Rekan, beralamat di Jalan Buntek, Nomor 8, Perak Barat, Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 4 Januari 2022;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

- LURAH KELURAHAN MADE**, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, berkedudukan di Jalan Raya Made, Nomor 1, Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;
- NOTARIS HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.**, beralamat di Jalan Tidar, Nomor 244, Surabaya;
- NOTARIS/PPAT SUJADI, S.H.**, beralamat di Jalan Simo Kalangan, Nomor 55 K, Surabaya;
- KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA 1**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya, Nomor 10, Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;

Para 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, Para Penggugat dalam surat gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022

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

Pengadilan Negeri Surabaya adalah sah dan berharga;

3. Menyatakan menurut hukum para Penggugat, yakni:
 - a. Puji : lahir di Surabaya tanggal 2 Juni 1946;
 - b. Supiyati : lahir di Surabaya tanggal 9 Juni 1956;
 - c. Sutrisno : lahir di Surabaya tanggal 25 Juni 1959;
 - d. Mudjiono : lahir di Surabaya tanggal 2 Juni 1962;
 - e. Matjuri, Drs : lahir di Surabaya tanggal 1 Juni 1965;

Adalah ahli waris sah dari ayah Manito P. Pudji dan ibu Kartani;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Petok Nomor 428 Persil Nomor 144 S, dengan luas $\pm 4.310 \text{ m}^2$, luas pengukuran lapangan $\pm 4.980 \text{ m}^2$ atas nama Manito P. Pudji, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan: tanah milik PT Subur Hijau Jaya Makmur/Citraland;
- Timur berbatasan dengan: tanah milik PT Subur Hijau Jaya Makmur/Citraland;
- Selatan berbatasan dengan: tanah milik PT Ciputra Surya/Citraland;
- Barat berbatasan dengan: tanah milik PT Ciputra Surya/Citraland;

Adalah tanah milik Manito P. Pudji sekarang Para Penggugat/ahli waris;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 7 yang dibuat Notaris Habib Adjie, S.H., M.Hum., *ic* Turut Tergugat I Pada tanggal 2 Desember 2005 tentang Pengikatan Jual Beli antara para Penggugat dengan Sdr. Basri Oesman *ic* Tergugat 1 adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Nomor 593/65/436.10.152/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang dibuat oleh Lurah Made *ic* Tergugat 3 adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 54 tanggal 13 Januari 2016 tentang Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah batal demi hukum

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022

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)



atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 55 tanggal 13 Januari 2016 tentang Perjanjian Pengosongan antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
10. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5686 tanggal 23 November 2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat 2 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
11. Menghukum Para Tergugat khususnya Tergugat II untuk menghentikan seluruh aktivitas/kegiatan dalam segala bentuk dan jenisnya di atas tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat kepada Para Penggugat/ahli waris bila perlu dengan bantuan aparat keamanan/kepolisian;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi kompetensi absolut;
2. Eksepsi gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
3. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi kompetensi absolut (*absolute competency*);
2. Eksepsi *obscur libel*;



Eksepsi Tergugat III:

1. Eksepsi kompetensi absolut;
2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);
3. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III salah pihak (*error in persona*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Gugatan Para Penggugat masuk dalam kewenangan Peradilan Agama bukan Peradilan Umum;

Eksepsi Turut Tergugat III:

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

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

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum akta yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dengan Tergugat I Konvensi, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 tertanggal 2 Desember 2005 yang keduanya dibuat di hadapan Dr. Habib Adji S.H., M.Hum., Notaris/ PPAT di Surabaya;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum akta yang dibuat antara Tergugat I Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yaitu Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 54 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 55 tertanggal 13 Januari 2016 yang keduanya dibuat di hadapan Sujadi, S.H., Notaris/PPAT di Surabaya;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) Nomor 428. Klas S.I, Persil 144, dengan

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



luas 4.310 m² yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah milik Citraland;
 - Sebelah timur : tanah milik Citraland;
 - Sebelah selatan : tanah milik Citraland;
 - Sebelah barat : tanah milik Citraland;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5686/Kelurahan Made seluas 4.296 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01765/Made/2016 tertanggal 19 Oktober 2016 atas nama PT Subur Hijau Jaya Makmur berkedudukan di Surabaya adalah sah dan mengikat secara hukum;
 6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 7. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum lpeda Nomor 428. Kias 5.1, Persil 144, dengan luas 4.310 m² yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, yang saat ini dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
 9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas atas tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya milik Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang terletak di Jalan Raya Made, RT 02, RW 03, Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;
 10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN Sby.,

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Maret 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat, yakni:
 - Puji : lahir di Surabaya tanggal 2 Juni 1946;
 - Supiyati : lahir di Surabaya tanggal 9 Juni 1956;
 - Sutrisno : lahir di Surabaya tanggal 25 Juni 1959;
 - Mudjiono : lahir di Surabaya tanggal 2 Juni 1962;
 - Matjuri, Drs : lahir di Surabaya tanggal 1 Juni 1965;Adalah ahli waris sah dari ayah Manito P. Pudji dan ibu Kartani;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Petok Nomor 428 Persil Nomor 144 S, dengan luas $\pm 4.310 \text{ m}^2$, luas pengukuran lapangan $\pm 4.980 \text{ m}^2$ atas nama Manito P. Pudji, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan: tanah milik PT Subur Hijau Jaya Makmur/Citraland;
 - Timur berbatasan dengan: tanah milik PT Subur Hijau Jaya Makmur/Citraland;
 - Selatan berbatasan dengan: tanah milik PT Ciputra Surya/Citraland;
 - Barat berbatasan dengan: tanah milik PT Ciputra Surya/Citraland;Adalah tanah milik Manito P. Pudji sekarang Para Penggugat/ahli waris;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 7 yang dibuat Notaris Habib Adjie, SH., M.Hum. *ic* Turut Tergugat I Pada tanggal 2 Desember 2005 tentang Pengikatan Jual Beli antara para Penggugat dengan Sdr. Basri Oesman *ic* Tergugat I adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022

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)



5. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Nomor 593/65/436.10.152/2015 tanggal 27 Februari 2015 yang dibuat oleh Lurah Made *ic* Tergugat III adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 54 tanggal 13 Januari 2016 tentang Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Nomor 55 tanggal 13 Januari 2016 tentang Perjanjian Pengosongan antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
9. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5686 tanggal 23 November 2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
10. Menghukum para Tergugat khususnya Tergugat II untuk menghentikan seluruh aktivitas/kegiatan dalam segala bentuk dan jenisnya di atas tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat kepada Para Penggugat/ahli waris bila perlu dengan bantuan aparat keamanan/kepolisian;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan;
12. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi, Tergugat II dalam Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III dalam Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari ini ditetapkan sejumlah Rp7.541.000,00 (tujuh juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 400/PDT/2021/PT Sby., tanggal 6 Agustus 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari masing-masing dari Pemanding I/ semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi dan Pemanding II/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 132/Pdt.G/2020/PN Sby., tanggal 23 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Pemanding II/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi dan Pemanding I/semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi, Turut Terbanding I/ semula Turut Tergugat I dalam Konvensi, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum para Penggugat, yakni:
 - a) Puji : lahir di Surabaya tanggal 2 Juni 1946
 - b) Supiyati : lahir di Surabaya tanggal 9 Juni 1956
 - c) Sutrisno : lahir di Surabaya tanggal 25 Juni 1959
 - d) Mudjiono : lahir di Surabaya tanggal 2 Juni 1962
 - e) Matjuri, Drs : lahir di Surabaya tanggal 1 Juni 1965

Adalah ahli waris sah dari ayah Manito P. Pudji dan ibu Kartani;

3. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Terbanding untuk selain dan selebihnya;

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022

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)



Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I/semula Tergugat II dalam Konvensi/Pembanding I untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum akta yang dibuat antara Terbanding I sampai dengan V/dahulu Para Penggugat dalam Konvensi/ Para Tergugat dalam Rekonvensi dengan Pembanding II/dahulu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 2 Desember 2005 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 tertanggal 2 Desember 2005 yang keduanya dibuat di hadapan Dr. Habib Adji, S.H., M.Hum., Notaris/PPAT di Surabaya;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum akta yang dibuat antara Pembanding II/semula Tergugat I Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yaitu Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 54 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 55 tertanggal 13 Januari 2016 yang keduanya dibuat di hadapan Sujadi, S.H., Notaris/PPAT di Surabaya;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) Nomor 428, Klas S.I, Persil 144, dengan luas 4.310 m² yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah milik Citraland;
 - Sebelah timur : tanah milik Citraland;
 - Sebelah selatan : tanah milik Citraland;
 - Sebelah barat : tanah milik Citraland;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5686/Kelurahan Made seluas 4.296 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01765/Made/2016 tertanggal 19 Oktober 2016 atas nama PT Subur Hijau Jaya Makmur berkedudukan di Surabaya adalah sah dan mengikat secara hukum;

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Ipeda Nomor 428. Klas 5.1, Persil 144, dengan luas 4.310 m² yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, yang saat ini dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
7. Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum pihak Para Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam dua tingkat peradilan, dan biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 30 November 2021, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Desember 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 210/Akta.Pdt.Kasasi/2021/PN Sby., *juncto* Nomor 132/Pdt.G/2020/PN Sby., *juncto* Nomor 400/Pdt/2021/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 28 Desember 2021;

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 28 Desember 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menyatakan menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Para Terbanding/Para Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Desember 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 6 Agustus 2021 dalam perkara perdata register Nomor 400/PDT/2021/PT SBY;

Seraya mengadili sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Maret 2021 dalam perkara perdata register Nomor 132/Pdt.G/2020/PN Sby;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi, Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III dalam Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau bila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Agung berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 11 Januari 2022 yang pada pokoknya mohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022

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)



kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban Para Termohon Kasasi kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat II terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5686 tanggal 23 November 2016 atas nama pemegang hak PT Subur Jaya Makmur, dibeli Tergugat II dari Tergugat I berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 54 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 55 tertanggal 13 Januari 2016;
- Bahwa Tergugat I memperoleh objek sengketa dari Penggugat IV bersama Ibu dan saudara-saudaranya selaku ahli waris almarhum Manito P. Pudji berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7, tanggal 2 Desember 2005 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 8, tanggal 2 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Habib Adjie, S.H., M.Hum;
- Bahwa tidak terdapat alasan sah untuk menyatakan peralihan hak atas objek sengketa dari semula para ahli waris almarhum Manito P. Pudji kepada Tergugat I dan terakhir kepada Tergugat II cacat secara hukum;
- Bahwa terlepas dari pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* perlu diperbaiki sepanjang mengenai diktum amar ke-6 dalam rekonvensi, dalam diktum mana kata "batal" harus dihilangkan karena berlebihan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Puji, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

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 dalam tingkat kasasi ini;

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. PUJI, 2. SUPIYATI, 3. SUTRISNO, 4. MUDJIONO, 5. MATJURI** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 400/PDT/2021/PT Sby., tanggal 6 Agustus 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 132/Pdt.G/2020/PN Sby., tanggal 23 Maret 2021 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding II/semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi dan Pembanding I/semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi, Turut Terbanding I/ semula Turut Tergugat I dalam Konvensi, Turut Terbanding II/ semula Turut Tergugat II dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum para Penggugat, yakni:
 - a) Puji : lahir di Surabaya tanggal 2 Juni 1946;
 - b) Supiyati : lahir di Surabaya tanggal 9 Juni 1956;
 - c) Sutrisno : lahir di Surabaya tanggal 25 Juni 1959;

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



d) Mudjiono : lahir di Surabaya tanggal 2 Juni 1962;

e) Matjuri, Drs : lahir di Surabaya tanggal 1 Juni 1965;

Adalah ahli waris sah dari ayah Manito P. Pudji dan ibu Kartani;

3. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Terbanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I/semula Tergugat II dalam Konvensi/Pembanding I untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum akta yang dibuat antara Terbanding I sampai dengan V/dahulu Para Penggugat dalam Konvensi/ Para Tergugat dalam Rekonvensi dengan Pembanding II/dahulu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 2 Desember 2005 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 tertanggal 2 Desember 2005 yang keduanya dibuat di hadapan Dr. Habib Adji S.H., M.Hum., Notaris/PPAT di Surabaya;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum akta yang dibuat antara Pembanding II/semula Tergugat I Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yaitu Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 54 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 55 tertanggal 13 Januari 2016 yang keduanya dibuat di hadapan Sujadi, S.H., Notaris/PPAT di Surabaya;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) Nomor 428. Klas S.I, Persil 144, dengan luas 4.310 m² yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah milik Citraland;
 - Sebelah timur : tanah milik Citraland;
 - Sebelah selatan : tanah milik Citraland;
 - Sebelah barat : tanah milik Citraland;

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5686/Kelurahan Made seluas 4.296 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01765/Made/2016 tertanggal 19 Oktober 2016 atas nama PT Subur Hijau Jaya Makmur berkedudukan di Surabaya adalah sah dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Ipeda Nomor 428. Klas 5.1, Persil 144, dengan luas 4.310 m² yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, yang saat ini dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
7. Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;
 - 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 Rabu, tanggal 2 November 2022 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., 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 Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, 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.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 3761 K/Pdt/2022

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)