



**P U T U S A N**

**No.216 K/Pdt/2009**

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**1. PERSEROAN TERBATAS (PT) CIPUTRA SURYA, Tbk ;**

**2. PERSEROAN TERBATAS (PT) CITRALAND SURYA,**

Keduanya berkedudukan dan berkantor di Taman Perkantoran Citra Raya Kavling 1, Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kota Mandiri Citra Raya Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.Syaiful Ma'arif, SH., CN., Eddy Junindra, SH., Tito Suprianto, SH, Amirul F.Amza, SH, Sari Y.Suwardji, SH, Gadhis Ariza, SH, Rika Sofianti, SH, Advokat, berkantor di Jalan Juwingan 105 Surabaya ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/para Pemanding ;

**m e l a w a n :**

**IVAN CHANDRA** tertulis **IVAN CANDRA**, bertempat tinggal di Jalan Indrapura No.431 dan atau RUKO SENTRA NIAGA UTAMA 1/08 Kota Mandiri Citra Raya, Kelurahan/Kecamatan Lakarsantri Surabaya ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat/para Pemanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat I dan II adalah perusahaan pengembang dalam satu konsorsium yang membangun proyek perumahan dan segala fasilitasnya dengan nama Kota Mandiri Citra Raya ;

Bahwa di antara yang dibangun dan dikembangkan oleh Penggugat II yaitu salah satu anggota konsorsium adalah di Kawasan Sentra Niaga Utama Sentra Utama yang terletak di Kelurahan/Kecamatan Lakarsantri Surabaya,

Hal. 1 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang lebih dikenal dengan Ruko Sentra Niaga Utama, yang dikembangkan dan dipasarkan sejak sekitar Tahun 1995 ;

Bahwa semua Ruko Sentra Niaga Utama tersebut dibangun tiga lantai menurut syarat-syarat ketentuan hukum yang berlaku aspek tehnik garis sempadan bangunan (GSB) baik yang dimuka maupun yang belakang masing-masing unit Ruko, sehingga tidak ada permasalahan ketika dipasarkan sampai dengan diserahkan kepada para pembeli (user) ;

Bahwa sekitar bulan Maret 2004 ada material bangunan di depan Ruko Sentra Niaga Utama 1/08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya yang mengganggu aktifitas pemilik Ruko yang lain, sehingga Penggugat I selaku pengelola Kota Mandiri Citra Raya menegur pemilik Ruko Sentra Niaga Utama 1/08 tersebut, yaitu Tergugat (bukti P.1) ;

Bahwa perlu diketahui Tergugat adalah bukan pembeli Ruko Sentra Niaga Utama 1/08 tersebut secara langsung kepada Penggugat II, tetapi membeli dari pihak lain, sehingga kurang memahami syarat-syarat menjadi komunitas penghuni kota Mandiri Citra Raya ;

Bahwa ternyata Tergugat telah membangun bangunan tambahan Ruko Sentra Niaga Utama 1/08 tersebut menjadi 4 1/2 (empat setengah lantai) dan pada bagian belakangnya juga melanggar garis sempadan bangunan (bukti P.2) ;

Bahwa bangunan tambahan yang dibangun Tergugat tersebut juga dibuat dengan pandangan bebas kebelakang yang mengganggu privasi tetangga pemilik tanah dibagian belakang Ruko tersebut, sehingga melanggar kepatutan dalam hidup bertangga ;

Bahwa tambahan bangunan tersebut dibangun secara sembrono karena tanpa disertai ijin menurut ketentuan hukum yang berlaku dan tanpa rekomendasi dari Penggugat I selaku Pengelola Kota Mandiri Citra Raya ;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut di atas, para Penggugat telah dirugikan, karena ada pembeli/pemilik 2 (dua) kavling tanah masing-masing seluas - 588 M2 (meter persegi) senilai Rp.793.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), yang terletak dibelakang Ruko milik Tergugat tersebut membatalkan jual belinya dengan para Penggugat pada tanggal 12 Oktober 2004, karena privasinya akan terganggu jika diteruskan (bukti P.3 dan P.4) ;

Bahwa, dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah membuat bangunan tambahan di Ruko Sentra Niaga Utama 1/08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Hal. 2 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dengan demikian para Penggugat berhak menuntut kepada Tergugat agar membongkar bangunan tambahan tersebut berikut ganti rugi sebesar 12 persen kali total kerugian Rp. 1.624.000.000,00 = Rp. 194.000.000,00 (seratus sembilan puluh empat juta rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 12 Oktober 2004 ;

Bahwa oleh karena gugatan ini juga berupa tuntutan membongkar bangunan tambahan, maka menurut hukum acara diperkenankan menuntut uang paksa dan sangat layak uang paksa tersebut sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan tergugat melaksanakan pembongkaran bangunan tambahan tersebut ;

Bahwa para Penggugat telah berkali-kali menegur dan berunding dengan tergugat agar membongkar bangunan tambahan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku tersebut, tetapi Tergugat enggan melakukan, sehingga tidak ada upaya lain kecuali melalui gugatan ini;

Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia jika dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya, maka terhadap sebuah bangunan Ruko Sentra Niaga Utama I/08 yang terletak di Kawasan Sentra Niaga Utama, di Kelurahan/Kecamatan Lakarsantri Surabaya yang lebih dikenal dengan Ruko Sentra Niaga Utama I/08 Surabaya ;

Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti otentik, maka terhadap putusannya mohon agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh gugatan para Penggugat ;
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan sebuah bangunan Ruko Sentra Niaga Utama di Kelurahan/Kecamatan Lakarsantri Surabaya apabila telah diletakkan ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu membuat bangunan tambahan di Ruko Sentra Niaga Utama I/08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan kepatutan;
4. Menghukum Tergugat agar membongkar bangunan tambahan di Ruko Sentra Niaga Utama I/08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya yang tidak

Hal. 3 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

### 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)



sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan kepatutan, jika perlu dengan bantuan alat-alat Negara;

5. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi sebesar Rp.194.000.000,00 (seratus sembilan puluh empat juta rupiah) pertahun yang harus dibayar tunai kontan dan sekaligus kepada para penggugat;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada para Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan pembongkaran bangunan tambahan tersebut;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

**SUBSIDAIR :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dengan keras seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat yang tidak benar dan tidak mendasar baik fakta maupun hukum, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;

Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 331 Tergugat adalah pemilik tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 331 Kelurahan Lakarsantri seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) sebagaimana ternyata dari Gambar Situasi tanggal 15 September 1997 Nomor : 11.591/1997, terletak di Provinsi Jawa Timur, kota Surabaya, Kecamatan Lakarsantri, beserta sebuah bangunan ruko yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan nama Komplek Sentra Niaga Utama Nomor : 8 atau disebut juga Ruko Sentra Niaga Utama I Nomor : 08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya ;

Bahwa Tergugat tidak membeli tanah dan bangunan ruko yang terletak di Komplek Sentra Niaga Utama Nomor 08 atau disebut juga Ruko Sentra Niaga Utama I Nomor : 08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya tersebut dari para Penggugat, melainkan Tergugat membelinya dari Pemilik sebelumnya yaitu Dokter Gigi Robertus Roebijanto Lesmana ditulis juga R. Roebijanto Lesmana demikian sesuai Akta Jual Beli tanggal 15 Januari 2003 Nomor : 6/2003 ;

Bahwa para Penggugat mendalilkan di dalam butir 1 dan 2 gugatannya bahwa para Penggugat adalah perusahaan pengembang yang membangun proyek perumahan ruko di Kawasan Sentra Niaga Utama dan di dalam butir 5 gugatannya para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat bukan pembeli Ruko



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sentra Niaga Utama I/08 secara langsung kepada Penggugat II, tetapi membeli dari pihak lain ;

Bahwa dengan demikian diantara para Penggugat dengan Tergugat sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun, sehingga para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ini kepada Tergugat, oleh karena itu gugatan para Penggugat sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan para Penggugat juga kabur (obscur libel) dan tidak jelas, karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Di dalam butir 10 gugatannya para Penggugat hanya mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membuat bangunan tambahan di Ruko Sentra Niaga Utama I/08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, namun di dalam gugatan tersebut para Penggugat sama sekali tidak jelas hukum atau peraturan mana yang dilanggar oleh Tergugat ;
- b. Ada ketidak sesuaian antara posita dan petitum gugatan para Penggugat, karena di dalam petitum gugatan para Penggugat butir 2 dimohonkan agar Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan sebuah bangunan Ruko Sentra Niaga Utama I/08 yang terletak di Kawasan Sentra Niaga Utama di Kelurahan/Kecamatan Lakarsantri Surabaya apabila telah dilakukan, sedangkan di dalam positanya para Penggugat tidak menguraikan sama sekali mengenai permohonan peletakan sita jaminan terhadap bangunan sengketa tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat mohon agar gugatan para Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, selanjutnya akan disebut Penggugat Rekonvensi mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan di atas baik di dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara dianggap tersurat dan tersirat dalam rekonvensi ini ;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan baik di dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, Penggugat Rekonvensi tidak membeli tanah dan bangunan sengketa dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi selanjutnya disebut para Tergugat Rekonvensi, melainkan dari pihak lain yaitu Dokter Gigi Robertus Roebijanto Lesmana ditulis juga R.Roebijanto Lesmana, demikian sesuai Akta Jual Beli tanggal 15 Januari 2003 Nomor : 6/2003,

Hal. 5 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

#### 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

sehingga sebagai pemilik yang sah dari tanah dan bangunan sengketa. Penggugat Rekonvensi berhak untuk membangun maupun merenovasi bangunan ruko miliknya sendiri ;

Bahwa para Tergugat Rekonvensi sebagai perusahaan pengembang yang membangun dan menjual tanah dan bangunan ruko di Komplek Sentra Niaga Utama tidak mempunyai hak apapun untuk ikut campur dalam pembangunan maupun renovasi bangunan ruko yang telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi ;

Bilamana renovasi bangunan ruko milik Penggugat Rekonvensi tersebut ternyata merugikan pemilik tanah dan bangunan di sekitar ruko Penggugat Rekonvensi, maka yang dapat menyatakan keberatan hanyalah para pemilik tanah dan bangunan di sekitar bangunan ruko tersebut, sedangkan para Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak untuk menyatakan keberatan apalagi untuk menuntut agar Penggugat Rekonvensi membongkar bangunan rukunya ;

Kota Mandiri Citra Raya merupakan daerah perumahan yang berada di wilayah Kota Surabaya, sehingga yang berhak dan berwenang untuk mengatur dan mengelola adalah Pemerintah Kota Surabaya, sedangkan para Tergugat Rekonvensi tidak berhak mengatur dan mengelola daerah perumahan yang telah dijualnya kepada para pembeli ;

Bahwa tindakan para Tergugat Rekonvensi yang menghambat pembangunan/renovasi bangunan ruko milik Penggugat Rekonvensi dan memutus meteran air serta tidak memberikan fasilitas lain yang wajib diberikan oleh pengembang seperti aliran listrik dan fasilitas telepon di ruko tersebut, bahkan akhirnya karena tindakan para Tergugat Rekonvensi tersebut, pembangunan/renovasi bangunan ruko milik Penggugat Rekonvensi terpaksa dihentikan pada bulan September 2004, sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat mempergunakan bangunan ruko tersebut untuk tempat usaha sebagaimana direncanakan semula, dengan demikian para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu melanggar hak-hak Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah dan bangunan sengketa ;

Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi tersebut, maka Penggugat Rekonvensi tidak dapat mempergunakan bangunan ruko tersebut sebagai tempat usaha, sehingga Penggugat Rekonvensi menderita kerugian karena telah kehilangan keuntungan sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan, oleh karena itu sepatutnya para Tergugat Rekonvensi dihukum membayar ganti kerugian

Hal. 6 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

### 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

sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan September 2004 hingga Penggugat Rekonvensi dapat menyelesaikan renovasi bangunan rukonya dan mempergunakannya sebagai tempat usaha ;

Bahwa sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sengketa, maka Penggugat Rekonvensi berhak penuh untuk melanjutkan hingga selesai pembangunan/renovasi bangunan tambahan pada rukonya, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon agar dinyatakan berhak melakukan pembangunan renovasi bangunan tambahan pada rukonya hingga selesai termasuk mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan pada instansi yang berwenang tanpa dihambat oleh para Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sengketa, maka Penggugat Rekonvensi berhak atas fasilitas yang wajib diberikan oleh para Tergugat Rekonvensi sebagai pengembang Sentra Niaga Utama, yaitu antara lain air, listrik dan telepon, oleh karena itu maka para Tergugat Rekonvensi sepatutnya diperintahkan untuk memberikan/menyambung kembali pemasangan fasilitas air, listrik dan telepon di ruko milik Penggugat Rekonvensi ;

Bilamana para Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan pemasangan kembali fasilitas air, listrik dan telepon di ruko milik Penggugat Rekonvensi, maka para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memasang kembali fasilitas air, listrik dan telepon di ruko milik Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan pada Tergugat Rekonvensi berupa tanah beserta bangunan kantor yang terletak di Citra Raya Office Kavling I, Citra Raya Utama RD Surabaya ;

Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi atas tanah dan bangunan sengketa yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 331 yang merupakan bukti otentik, oleh karena itu kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum, banding, kasasi, verzet maupun upaya-upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 7 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

#### 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 KONVENSI :

### A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat ;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Sentra Niaga Utama Nomor : 8 atau disebut juga Ruko Sentra Niaga Utama I Nomor : 08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya dan berhak sepenuhnya untuk menyelesaikan pembangunan/ renovasi bangunan tambahan pada ruko tersebut hingga selesai tanpa hambatan dari para Tergugat Rekonvensi termasuk antara lain namun tidak terbatas pada pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan kepada Instansi yang berwenang ;
3. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan para Tergugat Rekonvensi untuk memberikan/ menyambung kembali pemberian fasilitas pemasangan air, listrik dan telepon pada bangunan ruko milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Komplek Sentra Niaga Utama Nomor : 8 atau disebut juga Ruko Sentra Niaga Utama I Nomor : 08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya ;
5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memasang kembali aliran air, listrik dan telepon pada bangunan ruko milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kompleks Sentra Niaga Utama Nomor 8 atau disebut juga Ruko Sentra Niaga Utama I Nomor 08 Kota mandiri Citra Raya Surabaya yang dihitung mulai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan September 2004 hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi yang selain dan selebihnya ;

Hal. 8 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

#### 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 KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang seluruhnya sebesar Rp.192.000,00 (seratus sembilan puluh dua ribu rupiah) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor : 758/Pdt.G/2005/PN.Sby. tanggal 18 Oktober 2006 yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Sentra Niaga Utama No.8 atau sebut juga Ruko Sentra Niaga Utama I Nomor : 08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya dan berhak sepenuhnya untuk menyelesaikan pembangunan/ renovasi bangunan tambahan pada ruko tersebut hingga selesai tanpa hambatan dari para Tergugat Rekonvensi tersebut antara lain namun tidak terbatas pada pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan kepada instansi yang berwenang ;
3. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan para Tergugat Rekonvensi untuk memberikan/menyambung kembali pemberian fasilitas pemasangan air, listrik dan telepon pada bangunan ruko milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Komplek Sentra Niaga Utama Nomor : 8 atau disebut juga Ruko Sentra Niaga Utama I Nomor : 08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya ;
5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memasang kembali aliran air, listrik dan telepon pada bangunan ruko milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Komplek Sentra Niaga Utama I Nomor : 8 atau disebut juga Ruko Sentra Niaga Utama I Nomor : 08 Kota Mandiri Citra Raya Surabaya yang dihitung mulai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Hal. 9 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

#### 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. Menghukum para Tergugat Renovensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan September 2004 hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi yang selain dan selebihnya ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang seluruhnya sebesar Rp.192.000,00 (seratus sembilan puluh dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor : 21/PDT/2008/PT.Sby. tanggal 5 Februari 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 12 Mei 2008 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Mei 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Mei 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor : 758/Pdt.G/2005/PN.Sby. jo No.21/Pdt/2008/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 04 Juni 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 23 Juni 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 04 Juli 2008 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum Pasal 30 huruf b Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung karena tidak mempertimbangkan fakta-

Hal. 10 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

### 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

fakta yang terungkap di persidangan dan hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri menjadi pertimbangannya sendiri tanpa secara cermat mempertimbangkan dan menilai fakta hukum yang seharusnya diambil alih oleh judex facti (Pengadilan Tinggi) ;

2. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa Tergugat dalam membangun tambahan di Ruko Sentra Niaga Utama Nomor : 08 (selanjutnya disebut bangunan sengketa) tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan namun dengan belum terbitnya ijin penambahan bangunan tersebut tidaklah berarti bahwa penambahan bangunan tersebut tidak diijinkan ;

Bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum berdasarkan fakta tersebut, bahwa sebagaimana Pasal 2 ayat (1) Perda 7 Tahun 1992 tentang Ijin Mendirikan Bangunan di Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya menjelaskan “Setiap mendirikan bangunan di daerah harus mendapat Ijin Mendirikan Bangunan terlebih dahulu dari Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk”. Bahwa penggunaan kata harus dalam pasal tersebut menjadikan adanya kewajiban atau perintah kepada pihak yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Ijin Mendirikan Bangunan terlebih dahulu sebelum melakukan pembangunan bangunan, pengertian mendirikan bangunan juga mencakup mendirikan suatu bangunan tambahan pada bangunan yang sudah ada (Pasal 4 Perda Kota Surabaya No.7 Tahun 1992).

Bahwa dengan adanya kata harus dalam pasal tersebut menimbulkan kewajiban kepada Termohon Kasasi/Tergugat untuk memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelum melakukan penambahan bangunan pada bangunan sengketa, penambahan bangunan dengan tanpa adanya ijin terlebih dahulu menjadikan perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat merupakan perbuatan yang melanggar hukum ;

3. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum, karena tidak mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara tindak pidana ringan No.3837/Pidana Cepat/2004/PN.Surabaya di mana amar putusannya sebagai berikut :
  - Terdakwa Ivan Chandra terbukti bersalah melakukan tindak pidana ringan melanggar Perda No.07 Tahun 1992 Pasal 2 ayat 1 ;
  - Menjatuhkan pidana denda kepada Terdakwa sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) subsidair selama 7 (tujuh) hari kurungan ;

Hal. 11 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

#### 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

- Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp.500,- (lima ratus rupiah) ;

Di mana berdasarkan putusan tersebut Termohon Kasasi/Tergugat Ivan Chandra telah terbukti secara sah melanggar pidana Pasal 2 ayat (1) Perda kota Surabaya No.7 Tahun 1992 yaitu Terdakwa Ivan Chandra (Termohon Kasasi) tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan dalam mendirikan tambahan bangunan di Ruko Sentra Niaga Utama No.08 ;

Bahwa dengan adanya putusan pidana tersebut, Termohon Kasasi/Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan yang melanggar peraturan hukum yang berlaku dengan berdasarkan kesengajaan dalam perbuatannya yaitu penambahan bangunan tambahan pada bangunan sengketa tanpa disertai ijin untuk mendirikan bangunan yang merupakan bagian dari unsur kesalahan (schuld) perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat, sehingga terpenuhi unsur dalam perbuatan melanggar hukum ;

4. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena dalam pertimbangan hukumnya menyatakan :

"..... apalagi dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara tindak pidana ringan No.3837/Pidana Cepat/2004/PN.Surabaya sebagaimana bukti P.11 tidak ada diperintahkan kepada Terdakwa/Tergugat untuk membongkar bangunan tambahan tersebut" ;

Bahwa sebagaimana yang kita ketahui, bentuk putusan pidana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana adalah :

- Putusan bebas ;
- Putusan pelepasan dari segala tuntutan hukum ;
- Putusan pemidanaan ;
- Putusan tidak berwenang mengadili ;
- Putusan yang menyatakan dakwaan tidak dapat diterima ;
- Putusan yang menyatakan dakwaan batal demi hukum ;

Dengan demikian adalah tepat jika putusan pidana singkat dalam perkara No.3837/Pidana Cepat/2004/PN.Sby tidak mencantumkan putusan untuk membongkar bangunan tambahan tersebut justru apabila dalam putusan pidana tersebut mencantumkan putusan yang mengharuskan untuk membongkar bangunan tambahan pada bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat menjadikan Majelis Hakim pemeriksa perkara pidana No.3837/Pid.Cepat/2004/PN.Sby, telah melampaui kewenangannya sebagai Majelis Hakim pemeriksa perkara pidana.

Hal. 12 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

#### 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

Bahwa lebih lanjut lagi kewenangan dalam membongkar bangunan tersebut merupakan kewenangan dari Kepala Daerah dalam pemberian sanksi terhadap pihak-pihak yang melanggar Perda Kota Surabaya No.07 Tahun 1992, sebagaimana bunyi Pasal 59 ayat (3) yang tercantum dalam Perda tersebut “selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini terhadap pelanggaran peraturan ini Kepala Daerah berwenang mengambil tindakan sanksi berupa pencabutan izin penyegelan dan atau pembongkaran bangunan yang dimaksud ;

5. Bahwa *judex facti* (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena membenarkan adanya kerugian yang ditanggung oleh Pemohon Kasasi/Penggugat akibat adanya pembatalan Perjanjian Jual Beli tanah kavling E4 No.14 tanggal 12 Oktober 2004 dan pembatalan perjanjian tanggal 12 Oktober 2004 atas tanah kavling E4 No.1 yang berada tepat di belakang dari bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat (lihat posisi letak tanah kavling E4 No.14 dan tanah kavling E4 No.1 dan posisi bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat gambar 1) ;

Bahwa penambahan jendela belakang pada bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat telah mengganggu pemilik tanah kavling E4 No.14 dan tanah kavling E4 No.1, di mana dengan adanya jendela belakang tersebut Termohon Kasasi/Tergugat dapat melihat secara bebas bangunan yang berada di belakangnya sehingga para pemilik kavling tersebut membatalkan perjanjian jual belinya tersebut dengan alasan terganggunya kenyamanan dan privacy para pemilik tanah tersebut ;

Bahwa Munir Fuady, SH.MH., LLM dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” menjelaskan “Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut *Zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum”. Oleh karena itu perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Pemohon Kasasi ;

6. Bahwa *judex facti* (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena dalam pertimbangan hukumnya menunjukkan hanya menggunakan dalil Termohon Kasasi/Tergugat yang berjanji akan menutup pandangan belakang tersebut dengan roster dan sejenisnya, namun *judex facti* tidak mempertimbangkan adanya kerugian yang ditanggung oleh Pemohon Kasasi/Penggugat yang timbul karena adanya pembatalan Perjanjian Jual Beli tanah kavling E4 dan tanah kavling E4 No.1 pada

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Oktober 2004 yang diakibatkan oleh jendela bagian belakang bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas menunjukkan Termohon Kasasi/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas pendirian bangunan tambahan pada bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menimbulkan kerugian kepada Pemohon Kasasi/Penggugat dengan dibataalkannya 2 (dua) perjanjian jual beli tanah Kavling E4 No.14 dan E4 No.1 yang terletak di belakang bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat atas penambahan bangunan tersebut ;

Bahwa Pasal 3 ayat (1) Perda Kota Surabaya No.7 Tahun 1992 menjelaskan “untuk memperoleh izin tersebut pada Pasal 2 Peraturan Daerah ini yang bersangkutan harus mengajukan permohonan secara tertulis Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk”, dan lebih lanjut lagi pada ayat (2) dijelaskan “permohonan tersebut pada ayat (1) pasal ini harus dilampiri :

- a. Surat Kuasa dari pemohon, apabila pengajuan permohonan diwakili kepada orang lain ;
- b. Foto copy KTP yang masih berlaku ;
- c. Foto copy NPWPD ;
- d. Foto copy tanda lunas PBB yang masih berlaku ;
- e. Foto copy izin bekerja, perencanaan, pengawas dan pelaksana (SIBP) yang masih berlaku ;
- f. Salinan gambar advis planing/syarat Zoning ;
- g. Foto copy hak penguasaan atas tanah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang ;
- h. Foto copy surat keterangan hasil penyelidikan tanah ;
- i. Gambar situasi letak bangunan ;
- j. Gambar beztek ;

Bahwa dalam lampiran permohonan tersebut, syarat zoning merupakan suatu hal yang diharuskan untuk menghitung pembangunan kontruksi sebuah bangunan. Dalam Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Surabaya No.7 Tahun 1992 dijelaskan “Setiap jenis konstruksi bangunan sebagaimana dalam Pasal 18 Peraturan ini termasuk bagian-bagiannya harus diadakan perhitungan konstruksi”. Lebih lanjut lagi ayat (2) Perda ini menyatakan “Di dalam melakukan perhitungan konstruksi sebagaimana tersebut dalam ayat (1) pasal ini harus didasarkan pada segala kemungkinan adanya beban dan

Hal. 14 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009

#### 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)



keadaan yang menimbulkan tegangan pada konstruksi dan bagiannya serta dilakukan peninjauan terhadap kombinasi dalam keadaan yang paling membahayakan bagi konstruksi dan bagian-bagiannya” ;

Bahwa dengan dasar tersebut, pada saat pembangunan sengketa pertama kali sebelum penambahan telah mendapatkan Surat Ijin Kepala Dinas Bangunan No.188/1443.94/402.5.09/1996 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan dalam ijin tersebut telah tercantum syarat Zoning bangunan yang merupakan persetujuan dari Pemerintah Kota Surabaya atas perencanaan pembangunan dengan berdasarkan kekuatan penggunaan tanah yang dihitung secara cermat (Pasal 1 angka 47 Perda Kota Surabaya No.7 Tahun 1992), sebagaimana Surat Perintah Kotamadya Surabaya No.648.3/38/402.1.11/96 perihal Garis Sempadan dan syarat Zoning untuk membangun Bukit Golf Apartement di Jalan Laskar Santri Made yang mengatur syarat-syarat maximum ratio luas lantai total sebesar 18% dan maximum luas lantai tanah rata jalan sebesar 60% sehingga apabila dihitung secara matematika sebagai berikut :

Luas bangunan sengketa	: $5 \text{ m} \times 21 \text{ m} = 105 \text{ m}^2$ ;
Maximum lantai tanah rata tanah jalan	: $60\% \times 105 \text{ m}^2 = 63 \text{ m}^2$ ;
Maximum Ratio luas lantai total	: $180\% = 60\% \times 3$ : $63 \text{ m}^2 \times 3 = 189 \text{ m}^2$ ;

sehingga jika dihitung secara keseluruhan maximum pembangunan lantai pada bangunan sengketa berdasarkan kekuatan penggunaan tanah yang dihitung secara cermat adalah batas 3 (tiga) lantai. Dengan berdasarkan perhitungan tersebut, pembangunan yang melebihi dengan syarat Zoning sebagaimana yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat adalah telah melanggar dari batas yang seharusnya diperbolehkan untuk pendirian dari bangunan sengketa yang termasuk dalam Komplek Ruko Sentra Niaga Utama ;

Bahwa dengan berdasarkan penjelasan tersebut, judex facti telah salah dengan tidak mempertimbangkan pembangunan bangunan tambahan pada bangunan sengketa sehingga mencapai ketinggian 4,5 lantai sehingga atas penambahan tersebut telah melanggar syarat Zoning dari bangunan tersebut ;

7. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan penggunaan garis sempadan dalam putusannya, padahal Pemohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bangunan sengketa tersebut sebagaimana fakta hukum

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009



yang terungkap dalam persidangan (pemeriksaan setempat) telah melanggar garis sempadan bangunan di mana bagian belakang bangunan sengketa telah dibangun penuh (full building) dan tidak memiliki garis sempadan, hal tersebut melanggar ketentuan dalam Pasal 23 ayat (7) Perda No.7 Tahun 1992 yaitu : “Ketentuan garis sempadan samping dan garis sempadan belakang bangunan untuk bangunan-bangunan non rumah tinggal, bangunan campuran dan bangunan khusus adalah sebagai berikut :

- a. bangunan dengan ketinggian sampai dengan 4 lantai ditetapkan 300 meter ;
- b. dst.

Hal tersebut bersesuaian dengan lampiran syarat Zoning dari Surat Pemerintah Kotamadya Surabaya No.648.3/38/402.1.11/96 perihal Garis Sempadan dan syarat Zoning untuk membangun Bukit Golf Apartement di Jalan Laskar Santri Made yang mengatur garis sempadan belakang sebesar 3 (tiga) meter ;

8. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena menggunakan bukti T.7, T.8, T.9, T.10 dan T.11 sebagai bahan pertimbangannya, di mana bukti-bukti tersebut yang merupakan pernyataan tidak keberatan dari tetangga Termohon Kasasi/Tergugat yang kepemilikan kavlingnya tersebut tidak berdekatan secara langsung dengan bangunan sengketa (lihat gambar site plan lama) sehingga surat pernyataan tersebut tidak dapat menjadi patokan oleh Majelis Hakim atas tidak keberatan pembangunan tambahan bangunan sengketa ;
9. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena hanya mempertimbangkan bukti Termohon Kasasi/Tergugat yaitu bukti T.25 yang menunjukkan bahwa tanah yang berada di belakang bangunan sengketa sudah laku dibeli oleh Kristian Theodorus dan Kristian Theodorus tidak keberatan dengan adanya bangunan sengketa tersebut ;
10. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, kerugian yang ditanggung oleh para Pemohon Kasasi/Penggugat akibat pembatalan Perjanjian Jual Beli tanah kavling E4 No.14 dan E4 No. 1 yang terletak di belakang bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat tanggal 12 Oktober 2004. Kerugian tersebut disebabkan atas penambahan bangunan pada bangunan sengketa setinggi 4,5 lantai yang melanggar syarat Zoning ketentuan pembangunan pada Komplek ruko tersebut dan atas pembangunan tambahan tersebut tidak memiliki ijin untuk mendirikan

Hal. 16 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan dan dalam penambahan tersebut Termohon Kasasi/Tergugat membuat jendela di bagian belakang yang menimbulkan gangguan privacy dari pemilik kavling tanah yang berada Kavling E4 No.14 dan E4 No.1 sehingga para pemilik tersebut membatalkan perjanjian jual beli kavling tersebut kepada para Pemohon Kasasi/para Penggugat ;

11. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena kepemilikan tanah Kavling No.11 sampai dengan 17 oleh Kristian Theodorus terjadi setelah Pemohon Kasasi/Penggugat merubah site plan yang lama yang masih menggunakan kavling dengan nama Blok E4 menjadi Blok I (lihat gambar site plan baru dan bandingkan dengan site plan lama) pada bulan Juli 2006, hal tersebut diambil akibat kerugian yang diterima oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat atas pembatalan Perjanjian Kavling E4 No.14 dan E4 No.1 tersebut di mana sebagai suatu perusahaan yang bergerak di bidang property para Pemohon Kasasi/para Penggugat berusaha untuk memasarkan property yang dijualnya sehingga para Pemohon Kasasi/para Penggugat merubah tata letak (site plan) tanah yang berada di belakang bangunan sengketa milik Termohon Kasasi/Tergugat dan atas perubahan site plan tersebut para Pemohon Kasasi/para Penggugat telah mengeluarkan biaya perijinan perubahan site plan kepada Pemerintah Kota Surabaya Cq. Badan Pemukiman dan Tata Kota yang seharusnya biaya tersebut tidak teranggarkan untuk biaya perjanjian tersebut ;

Bahwa dengan demikian, dengan berubahnya kepemilikan tanah dan perubahan site plan tersebut tidak menghilangkan kerugian yang diterima oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat, di mana unsur melanggar hukum dalam Pasal 1365 BW yaitu :

- Adanya suatu perbuatan ;
- Perbuatan tersebut melawan hukum ;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku ;
- Adanya kerugian bagi korban ;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Sehingga dengan tetap adanya kerugian yang ditanggung oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat atas perbuatan melawan hukum (dalam pengertian pidana) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat menjadikan pertimbangan yang diambil oleh judex facti telah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya ;

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009



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

mengenai alasan-alasan ke- 1 dan ke- 2 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar yaitu Tergugat mempunyai hak sepenuhnya untuk membangun dan atau merenovasi bangunan tambahan di atas tanah miliknya sendiri, karena Termohon Kasasi/Tergugat membeli tanah dan bangunan ruko tersebut tidak pada para Pemohon Kasasi/para Penggugat tetapi membeli dari Dokter Gigi Robertus Roebijanto Lesmana, oleh karena itu Termohon Kasasi/Tergugat adalah pemilik yang sah dan dapat saja untuk merubah bangunan sesuai dengan yang dikehendaknya, sedangkan perbuatan para Pemohon Kasasi/para Penggugat dengan menutup aliran air, dan tidak memberikan aliran listrik, telepon pada Termohon Kasasi/Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

mengenai alasan-alasan ke- 3 dan ke- 11:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada 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 kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : **1. PERSEROAN TERBATAS (PT) CIPUTRA SURYA, Tbk,**  
**2. PERSEROAN TERBATAS (PT) CITRALAND SURYA,** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Hal. 18 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.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. PERSEROAN TERBATAS (PT) CIPUTRA SURYA, Tbk, 2. PERSEROAN TERBATAS (PT) CITRALAND SURYA**, tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Rabu, tanggal 28 Oktober 2009** oleh **Dr.Artidjo Alkostar, SH.LLM.**, Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **R. Imam Harjadi, SH.MH.** dan **H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Mariana Sondang Panjaitan, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

R. Imam Harjadi, SH.MH.

,ttd.

H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM.

K e t u a :

ttd.

Dr.Artidjo Alkostar, SH.LLM.



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

Panitera Pengganti :

ttd.

Mariana Sondang Panjaitan, SH.MH.

Biaya-Biaya :

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 1. Materai .....      | Rp. 6.000,-   |
| 2. Redaksi .....      | Rp. 1.000,-   |
| 3. Administrasi ..... | Rp. 493.000,- |
| Jumlah .....          | Rp. 500.000,- |

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
A.N. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

**SOEROSO ONO, SH.MH.**

NIP. 040.044.809

Hal. 20 dari 20 hal. Put. No. 216 K/Pdt/2009