



**PUTUSAN**

Nomor : 461/PDT/2011/PT.SBY.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Ny. **LILIK SIOESANTY**, beralamat di Jalan Sumatra No. 48 Surabaya, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H., Ny. INDRIATI PRAPTOSUGONDO, S.H., DODY EKA WIJAYA, S.H.,** Para Advokat berkantor di Jalan Imam Bonjol No. 15 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2010, selanjutnya disebut : **PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI / PEMBANDING ;**

**L A W A N :**

**KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TIMUR**, beralamat di Jalan Achmad Yani No. 116 Surabaya, selanjutnya disebut : **TERGUGAT KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI / TERBANDING ;**

Dan

:

**1. S U K A R S O**, beralamat di Jalan Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya, selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT I / TERBANDING ;**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, beralamat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No.  
10 Komplek Citra Raya Sambikerep  
Surabaya, selanjutnya disebut : **TURUT  
TERGUGAT II / TERBANDING** ;

PENGADILAN .....

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19  
Juli 2011, No. 416/Pdt.Pen/2011/PT.Sby. tentang  
Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan  
mengadili perkara ini ;

Berkas perkara Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22  
Desember 2010, No. 325/Pdt.G/2010/PN.Sby. dan  
surat- surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya  
tertanggal 16 April 2010 yang terdaftar di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal  
19 April 2010 telah mengajukan gugatan sebagai berikut  
:

Bahwa alm. JASIN SANTOSO atau ditulis juga JASIN  
SANTOSA telah membeli dari IRAWAN NURTANIO sebuah  
bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah  
pekarangan bekas Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 1.401  
M2 terletak di Jl. Dr. Sutomo, No. 103 Surabaya atau  
Jl. Indragiri No. 1 Surabaya, demikian berdasarkan Akta  
Perjanjian Ikatan Jual Beli bangunan tanggal 17 Juni 1989  
No. 99, yang dibuat dihadapan Tantien Bintarti, S.H.,  
pada waktu itu Notaris di Sidoarjo dan harga jual  
belinya telah dibayar lunas oleh alm. JASIN SANTOSO atau  
ditulis juga JASIN SANTOSA (vide bukti P-1, P-2, P-

#### 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

3) ;

Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris tanggal 22 Desember 1995 No. 022/KHW/XII/1995 yang dibuat oleh Wahyudi Suyanto, S.H. Notaris di Surabaya, maka Penggugat adalah ahli waris dari alm. **JASIN SANTOSO** atau ditulis juga **JASIN SANTOSA**, sehingga kini Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah pekarangan bekas Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 1.401 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jl. Indragiri No. 1 Surabaya tersebut, selanjutnya akan disebut obyek sengketa (vide bukti P-4) ;

Bahwa selaku pemilik yang sah atas bangunan obyek sengketa, maka dalam Surat Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) obyek sengketa dan nama wajib pajak yang tercantum di dalam surat Pemberitahuan Pajak Terutang

(SPPT) .....

(SPPT) PBB adalah nama Penggugat, di samping itu Penggugat juga telah mengadakan renovasi atas rumah tersebut (vide bukti P-5) ;

Bahwa kemudian Penggugat mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 24 Januari 1996 dan diperbaharui dengan permohonan atas tanah yang sama pada tanggal 29 April 2005, namun hingga saat ini permohonan tersebut tidak diproses lebih lanjut oleh Turut Tergugat II (vide bukti P-6,P- 7) ;

Bahwa sejak suami Penggugat, alm. **JASIN SANTOSO** atau disebut juga **JASIN SANTOSA** membeli bangunan obyek sengketa dari **IRAWAN NURTANIO** pada tanggal 17 Juni

#### 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

1989 hingga saat ini, baik alm. JASIN SANTOSO atau disebut juga JASIN SANTOSA maupun Penggugat tidak pernah dapat menempati dan menikmati obyek sengketa tersebut, karena bangunan rumah obyek sengketa telah dihuni oleh Turut Tergugat I, seorang pensiunan Pegawai Negeri Sipil POLRI beserta keluarganya, yang menurut keterangan Turut Tergugat I penghuniannya tersebut berdasarkan penunjukan dari POLDA JAWA TIMUR (Tergugat) tanpa ada batas waktunya ;

Kemudian Turut Tergugat I menyatakan di dalam Surat Pernyataan tertanggal 29 April 2005 bahwa Turut Tergugat I beserta keluarganya menghuni bangunan obyek sengketa berdasarkan penunjukan dari POLDA JAWA TIMUR sejak tahun 1970, namun Turut Tergugat I juga menyatakan bahwa bangunan obyek sengketa dimiliki oleh Penggugat, dan Turut Tergugat I tidak keberatan membantu proses permohonan hak yang diajukan oleh Penggugat atas tanah obyek sengketa. Sekalipun Turut Tergugat I yang menghuni bangunan obyek sengketa tersebut, namun Penggugat tetap melaksanakan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek sengketa hingga saat ini (vide bukti P-8) ;

Bahwa pada tanggal 2 Desember 2009, Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya mendatangi rumah Penggugat di jalan Sumatra No. 48 Surabaya dan menawarkan konsinyasi uang dari Tergugat sejumlah Rp. 239.221.000,- (dua ratus tiga puluh Sembilan dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) yang merupakan ganti rugi atas bangunan obyek sengketa, namun saat itu Penggugat tidak berada di rumah dan Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya hanya bertemu dengan penjaga rumah

Penggugat, .....

### 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)



Penggugat, hal mana ternyata dari Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata) Nomor 03/Kons/2009/PN.Sby. Dengan demikian Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya sebenarnya tidak pernah bertemu dan menawarkan konsinyasi tersebut secara langsung kepada Penggugat (vide bukti P-9) ;

Bahwa setelah Penggugat menerima pemberitahuan dari penjaga rumah Penggugat mengenai kejadian butir 6 di atas, maka segera Penggugat menyampaikan keberatan dan permohonan perlindungan hukum terhadap penawaran konsinyasi tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui suratnya tertanggal 9 Desember 2009 di mana Penggugat menyatakan menolak penawaran konsinyasi Tergugat tersebut, karena konsinyasi tersebut salah dan tidak prosedural sehingga seharusnya dinyatakan batal demi hukum mengingat **Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata** sebagai ketentuan yang mendasari konsinyasi secara tegas mengatur tentang hubungan hukum yang terjadi pada Hutang Piutang yaitu antara KREDITUR dan DEBITUR, sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada hubungan hutang piutang antara kreditur dan debitur, namun hingga saat ini Penggugat tidak pernah memperoleh tanggapan maupun Surat balasan dari Ketua Pengadilan Negeri Surabaya (vide bukti P-10) ;

Bahwa Penggugat sangat terkejut ketika pada tanggal 1 April 2010 menerima Relas- Panggilan Nomor : 244/Pdt.P/2010/PN.Sby. dari Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menghadap di depan persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Selasa tanggal 13 April 2010 untuk didengar keterangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pemeriksaan perkara perdata Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 Nopember 2009 tentang Konsinyasi Reg.No. 244/Pdt.P/2010/PN.Sby. (vide bukti P-11) ;

Di dalam. Surat Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 Nopember, 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret 2010 tersebut, Tergugat mendalilkan menguasai/menggunakan secara fisik sebagai mess perwira bangunan obyek

sengketa .....

sengketa berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) No. : 701/KB/59 tanggal 10-12-1959 ; Surat Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 Nopember 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret 2010 yang diajukan oleh Tergugat tersebut secara jelas merupakan suatu bukti nyata adanya itikad tidak baik dari Tergugat untuk memiliki bangunan obyek sengketa dengan menggunakan konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Surabaya sebagai cara untuk memaksa Penggugat menerima, ganti rugi bangunan sebesar Rp. 239.221.000,- (dua ratus tiga puluh Sembilan dua ratus dua puluh satu ribu rupiah), supaya kemudian permohonan Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III yang diajukan melalui Surat Tergugat No.Pol. : B/6220/XI/2007/Ditreskrim tanggal 26 Nopember 2007 dan Surat No.Pol. : B/188/I/2008/Ditreskrim tanggal 14 Januari 2008 dapat

#### 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

diproses lebih lanjut dengan tujuan agar Tergugat dapat diberikan hak atas tanah obyek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II) ;

Bahwa pasal 12 ayat (1) , (2) , (3) Undang- Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan :

Penghunan rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin dari pemilik ;

Penghunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa- menyewa ;

Penghunan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunan rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis ;

sedangkan Penjelasan pasal 12 ayat (3) Undang- Undang No. 4 Tahun 1992 menyebutkan :

Perjanjian tertulis penghunan rumah dengan cara sewa menyewa, sekurang- kurangnya memuat ketentuan mengenai :

Besarnya harga sewa ;

Batas waktu sewa menyewa ;

c. Hak dan .....

Hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah ;

Perjanjian tertulis penghunan rumah dengan cara bukan sewa menyewa, sekurang- kurangnya memuat ketentuan mengenai :

Batas waktu penghunan ;

#### 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)



Hak dan kewajiban pemilik dan penghuni rumah ;  
Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994  
tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik  
menyebutkan :

Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa  
didasarkan kepada suatu persetujuan antara  
pemilik dengan penghuni ;

Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)  
dapat dibuat dalam bentuk perjanjian  
tertulis ;

Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)  
sekurang - kurangnya memuat jangka waktu  
penghunian ;

Sebagaimana diuraikan Tergugat di dalam Surat  
Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan  
Negeri Surabaya No. 03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4  
Nopember 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret  
2010 yang diajukan oleh Tergugat, disebutkan bahwa  
Tergugat menguasai/menggunakan secara fisik sebagai  
Mess Perwira bangunan rumah obyek sengketa  
berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP)  
Nomor 701/KB/59 tanggal 10-12-1959. Dengan demikian  
penguasaan/penghunian yang dilakukan oleh Tergugat  
atas bangunan rumah obyek sengketa adalah tidak sah dan  
melawan hukum, karena tanpa persetujuan atau ijin dari  
Penggugat selaku pemilik yang sah dan tidak ada  
batas waktunya serta tidak pernah dibuat perjanjian  
tertulis antara Penggugat dengan Tergugat , sehingga  
Tergugat bukan penghuni yang sah dan tidak mempunyai  
hak untuk menguasai, mempergunakan dan menghuni  
bangunan obyek sengketa, oleh karena itu Surat Dinas  
Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor : 701/KB/59  
tanggal 10-12-1959 tersebut harus dicabut dan  
dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya ;

10. Bahwa berdasarkan Keppres 32 Tahun 1979 juncto Permendagri No. 3 Tahun 1979, maka Penggugat sebagai pemilik bangunan obyek sengketa yang sah berhak mengajukan dan memperoleh hak baru atas tanah di jalan Raya Dr.

Sutomo No. 103 .....

Sutomo No. 103 atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II), sedangkan Tergugat sebagai penghuni yang tidak sah dan tidak pernah memperoleh persetujuan dan izin menghuni dari Penggugat sebagai pemilik yang sah, sama sekali tidak berhak untuk memperoleh hak atas tanah di mana berdiri bangunan obyek sengketa, oleh karena itu Turut Tergugat II sepatutnya diperintahkan untuk menjalankan proses permohonan hak baru yang diajukan oleh Penggugat dan selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak baru kepada Penggugat atas tanah di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya tersebut ;

11. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu menguasai bangunan obyek sengketa tanpa persetujuan dan izin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah serta melakukan perbuatan-perbuatan hukum untuk memiliki obyek sengketa dengan cara melakukan penawaran konsinyasi uang ganti rugi bangunan obyek sengketa sebesar Rp. 239.221.000,- - (dua ratus tiga puluh sembilan dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) melalui Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat untuk melengkapi permohonan hak baru atas tanah di mana obyek sengketa tersebut berdiri di Kantor

#### 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)



Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II) ;

12. Bahwa karena Tergugat telah menguasai dan mempergunakan bangunan obyek sengketa secara melawan hukum, maka Tergugat dan pihak manapun yang manapun yang memperoleh hak dari padanya, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, tidak berhak menguasai dan menghuni bangunan obyek sengketa dan oleh karena itu harus dihukum untuk menyerahkan kembali bangunan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
13. Bahwa konsinyasi ganti rugi atas bangunan yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475/Lingkungan Darmo III, di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat atas permohonan Tergugat sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata) Nomor : 03/Kons/2009/PN.Sby. tertanggal 2 Desember 2009 adalah merupakan, suatu

perbuatan .....

perbuatan yang melawan hukum, oleh karena itu sepatutnya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;

14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan dalam butir 11 tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu kerugian sebagai pemilik yang sah sejak membeli dari IRWAN NURTANIO pada tanggal 17 Juni 1989 hingga saat ini, Penggugat tidak pernah dapat



menggunakan dan menempati bangunan obyek sengketa yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 hingga obyek sengketa diserahkan kembali kepada Penggugat ;

15. Bahwa agar Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya mentaati putusan dalam perkara ini, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, maka Tergugat sepatutnya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan kembali bangunan obyek sengketa kepada Penggugat ;
16. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tidak melakukan upaya-upaya lain untuk memiliki bangunan obyek sengketa dan agar permohonan hak baru yang diajukan oleh Tergugat di Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II) tidak diproses lebih lanjut, maka Penggugat mohon agar terhadap bangunan obyek sengketa diletakkan sita jaminan ;
17. Bahwa agar putusan dalam perkara ini dapat terlaksana dengan sempurna, maka sepatutnya kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diperintahkan untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini ;
18. Bahwa mengingat bukti- bukti kepemilikan Penggugat atas bangunan obyek sengketa adalah bukti- bukti otentik, maka sepatutnyalah putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum verset, banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad) ;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas



sebuah bangunan rumah

yang .....

yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya ;

Menyatakan Penggugat berhak mengajukan dan memperoleh hak baru atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III terletak di jalan Raya Dr. Sutomo No.103 Surabaya atau jalan Indragiri No.1 Surabaya tersebut di Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II) ;

Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menyatakan Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya, termasuk namun tidak terbatas pada. Turut Tergugat I, tidak berhak menguasai dan menghuni bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya ;

Menetapkan mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) No. : 701/KB/59 tanggal 10-12-1959 yang memberikan hak kepada Tergugat untuk menguasai dan mempergunakan bangunan obyek sengketa sebagai mess perwira ;

Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum konsinyasi ganti rugi atas bangunan yang berdiri di atas tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bekas Hak Guna Bangunan No. 475/Lingkungan Darmo III, di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat atas permohonan Tergugat sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata) Nomor 03/Kons/2009/PN.Sby. tertanggal 2 Desember 2009 ;

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 hingga bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau jalan Indragiri No. 1

Surabaya .....

Surabaya diserahkan kembali kepada Penggugat ;

Menghukum Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, untuk menyerahkan kembali bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau jalan Indragiri No.1 Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik Berta tanpa beban apapun ;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan kembali



bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau jalan Indragiri No.1 Surabaya kepada Penggugat ;

11. Menyatakan sah dan berharga sists jaminan yang telah diletakkan atas bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya ;

12. Memerintahkan Turut Tergugat II menjalankan proses permohonan hak baru yang diajukan oleh Penggugat dan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak baru kepada Penggugat atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau jalan Indragiri No.1 Surabaya ;

13. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan dalam perkara ini ;

14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum vreset, banding, kasasi maupun upaya- upaya hukum lainnya Uit voerbaar bij voorraad) ;

15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Bilamana Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka dalam

peradilan .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tertanggal 22 Juli 2010 telah pula mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Bahwa Tergugat menolak dengan seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat ;

Bahwa sebagaimana tersebut dalam permohonan pengesahan penetapan konsinyasi yang diajukan oleh Tergugat tertanggal 15 Maret 2010, Tergugat tidak meningkari Penggugat sebagai ahli waris YASIN SANTOSO, namun perlu Penggugat pahami, bahwa dengan telah berakhirnya HGB yang dimiliki oleh Penggugat terhitung mulai tanggal 24 September 1980, serta tidak disetujuinya perpanjangan hak atas tanah obyek sengketa oleh BPN, maka sejak tanggal 24 September 1980, tanah obyek sengketa menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau menjadi Tanah Negara. Sehingga Penggugat tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa ;

Bahwa dengan tidak dikabulkannya permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat, sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat (memori gugatan butir 4), menunjukkan tidak adanya hak Penggugat atas tanah obyek sengketa. Sebaliknya, Tergugat yang nyata-nyata secara sah menguasai obyek sengketa sejak tahun 1959, sesuai ketentuan di dalam Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo Permendagri No. 3 Tahun 1979, mempunyai Hak Prioritas untuk mengajukan permohonan Hak Atas Tanah Obyek Sengketa ;

Bahwa Tergugat menguasai dan menggunakan obyek sengketa sejak Tahun 1959 sejak adanya Surat Ijin



Penempatan dari Dinas Perumahan Kota Surabaya Nomor : 701/KB/59 tanggal 10 - 12 - 1959. Jauh sebelum Penggugat mendapatkan Hak Pewarisan bangunan obyek sengketa dari YASIN SANTOSO. Hal ini berarti penempatan/penguasaan atas obyek sengketa oleh Tergugat, dilakukan secara sah. Oleh karena itu sangat tidak beralasan jika penempatan dan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa dianggap melanggar UU No. 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan

Pemukiman ; .....

Pemukiman ;

Bahwa didalam memori gugatan point 5 disampaikan, bahwa Turut Tergugat I adalah sebagai berikut : menyatakan didalam Surat Pernyataan Turut Tergugat I tertanggal 29 April 2005 beserta keluarganya telah menghuni bangunan obyek sengketa berdasarkan penunjukkan dari Polda Jatim sejak Tahun 1970. Dari pernyataan Turut Tergugat I tersebut perlu diuraikan, bahwa keterkaitan / hubungan Turut Tergugat I dengan Tergugat Bahwa Turut Tergugat I menempati Wisma Semeru I yang terletak di Jl. Dr. Sutomo No. 103 / Jl. Indragiri No. 1 Surabaya, sejak Tahun 1970 atas perintah Kapolda Jatim pada waktu itu dijabat oleh Bp. SAMSOERI MERTOYOSO karena Turut Tergugat I sebagai Driver (PNS Polri) dan tidak punya tempat tinggal di Surabaya ; Setelah Bp. SAMSOERI MERTOYOSO pensiun, Turut Tergugat I melayani ASSOP Polda Jatim (sekarang disebut Dir Samapta) pada waktu itu dijabat oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kolonel Polisi HARAHAP dan setelah Kolonel Polisi HARAHAP pensiun Turut Tergugat I melayani IRWASDA Polda Jatim Kolonel Polisi NUR HEPPY, selanjutnya Turut Tergugat I melayani Wakapolda Jatim Brigjen Pol SUPRIADI, kemudian Turut Tergugat I pensiun pada Tahun 2005 ;

Bahwa Turut Tergugat I pernah mau meninggalkan Wisma Semeru I dan akan pindah ke Asrama Polisi JI. Sumatra Surabaya, namun dilarang oleh Wakapolda Jatim karena Turut Tergugat I diminta untuk membantu Bp. SAMSOERI MERTOYOSO (mantan Kapolda Jatim) dan menjaga Wisma Semeru I ;

Selama Turut Tergugat I disana, Wisma Semeru I tersebut digunakan untuk Rumah Singgah Wakapolda Jatim dan Para Pejabat Utama Polda Jatim, Turut Tergugat I mengetahui bahwa Wisma Semeru I dipakai juga sebagai Mess Perwira dan Mess Polwan. Kemudian Turut Tergugat I mengetahui, bahwa Wisma Semeru I dikelola oleh Bhayangkari Polda Jatim dan terakhir sampai dengan saat ini Wisma Semeru I dikelola oleh

Denma .....

Denma Polda Jatim ;

Bahwa konsinyasi yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah akibat adanya hubungan hutang piutang, melainkan sebagai dana ganti rugi atas sebuah bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah Eks Eigendom Verponding No. 17.221, 17.222 dan 17.326 tanggal 14-10-1940 dengan Surat Ukur No. 381 tanggal 18 - 11 - 1967 –seluas 1401 M2 atas nama KWE HONG LAN NIO, sebagaimana telah ditentukan di dalam Peraturan

#### 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

Presiden No. 65 Tahun 2004. Oleh karena itu pemberian ganti rugi melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya, tidak perlu diawali dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat ;

## DALAM REKONPENSI :

Bahwa apa yang tersebut Dalam Kompensi, mohon dianggap terulang kata demi kata dan menjadi satu kesatuan dengan gugatan Rekompensi ;

Bahwa berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor : 701/KB/59 tanggal 10-12-1959, Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi (Polda Jatim) telah menguasai/menggunakan secara fisik sebagai Mess Perwira, atas sebidang tanah Eks. Eigendom Verponding No. 17.221, 17.222 dan 17.326 tanggal 14-10-1940 dengan Surat Ukur No. 381 tanggal 18-11-1967 seluas 1401 M2 , atas nama KWE HONG LAN NIO beserta bangunan permanen di atasnya, yang terletak di Jl. Indragiri No. 1 Surabaya, yang dikenal dengan Wisma Semeru I ;

Bahwa pada tanggal 18-12-1967, tanpa sepengetahuan dari Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, tanah Eks Eigendom tersebut diatas telah didaftarkan konversinya dan terbit Sertifikat HGB No. 457/Lingkungan Darmo III, Surat Ukur tanggal 18-11-1967 No. 381 luas 1401 M2 , atas nama KWE HONG LAN NIO isteri TAN KEE LIANG (K.L. TAN), yang berakhir haknya pada tanggal 24-9-1980 ;

Bahwa dengan telah berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 457 / Lingkungan Darmo III, Surat Ukur tanggal 18-11-1967 No. 381 luas 1401 M2 atas nama KWE HONG LAN NIO istri TAN KEE LIANG (K.L. TAN) pada tanggal 23-9-1980. Maka obyek sengketa menjadi tanah

### 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 ketepatan 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

yang langsung

dikuasai .....

dikuasai oleh Negara atau menjadi Tanah Negara ;

Bahwa setelah Tergugat mengetahui keadaan tersebut diatas, dengan Surat No. Pol.: B/6220/XI/2007/Ditreskrim tanggal 26 Nopember 2007 dan Surat No. Pol.: B/188/I/2008/Ditreskrim tanggal 14 Januari 2008, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekopensi (Kapolda Jatim) telah mengajukan permohonan Hak Pakai Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan No. 457 / Lingkungan Darmo III ;

Bahwa menanggapi surat dari Penggugat Rekopensi/Tergugat Kompensi tersebut pada angka 4 diatas, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Jawa Timur telah mengirim Surat Nomor : 570.35- 1716 tanggal 18- 2- 2008 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. di Jakarta, yang pada intinya menyebutkan :

Tanah dan bangunan yang berasal dari Konversi Hak Eigendom Verponding No. 17221, 17222 dan 17326, yang berakhir pada tanggal 24- 9- 1980 merupakan -obyek Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 Jo Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 ;

Bahwa ternyata bekas pemegang Hak Guna Bangunan No. 457 / Lingkungan Darmo III tidak pernah mengajukan pembaharuan dan justru menjual bangunan diatas tanah tersebut kepada YASIN SANTOSO, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli No. 99 tanggal 17- 6- 1989. Selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris tanggal 22- 2- 1995 No. 022/KHW/XIII/ 1995 dihadapan Notaris Wahyudi Susanto, diwariskan kepada LILIK SIOESANTY

#### 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)



(ISTERINYA). Sehingga HGB NY. LILIK SIOESSANTY tidak memenuhi ketentuan Keputusan Presiden Keppres No. 32 Tahun 2010 Jo Permendagri No. 3 Tahun 1979, selanjutnya berubah menjadi Tanah Negara ;

Bahwa sesuai Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 Jo. Permendagri No. 3 Tahun 1979, kepada pihak yang nyata- nyata menguasai dan menggunakan tanah secara sah, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah. Kepolisian Daerah Jawa Timur menguasai tanah dan bangunan tersebut secara sah sejak tahun 1969, sebagaimana SIP tanggal 10- 12- 1959

No. 701/KB/59 .....

No. 701/KB/59 dari Dinas Perumahan Kota Surabaya. Hal ini berarti Pemohon (Kepolisian Daerah Jawa Timur berhak untuk mendapatkan hak pakai atas obyek tanah tersebut diatas, sesuai permohonan yang pernah diajukan oleh Pemohon ;

Dengan mempertimbangkan analisa diatas, Kakanwil Pertanahan Propinsi Jawa Timur menyatakan, permohonan Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 457 / Lingkungan Darmo III yang diajukan oleh Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur dapat diproses lebih lanjut ;

Bahwa dengan mendasarkan pada Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo Permendagri No. 3 Tahun 1979, Penggugat Rekopensi/Tergugat Konpensi yang nyata- nyata menguasai obyek sengketa dengan itikad baik sejak Tahun 1956, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah/obyek sengketa dimaksud, setelah Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekompensi/Tergugat Kompensi terlebih dahulu menyelesaikan bangunan kepada pemilik bangunan, dengan memberikan ganti rugi yang diberikan dengan berpedoman pada Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2004 ;

Bahwa untuk memenuhi persyaratan diatas, telah diupayakan penyelesaian bangunan dengan pihak yang dianggap sebagai pemilik bangunan. Bahkan untuk menetapkan besaran nilai ganti rugi bangunan berdasarkan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2004, sesuai petunjuk Kantor Wilayah BPN Jawa Timur, telah dilakukan appraisal oleh lembaga yang direkomendasikan oleh Kanwil BPN Jawa Timur, yaitu PT. Sucofindo Appraisal Utama ;

Bahwa sesuai laporan hasil pemeriksaan kondisi dan harga wajar bangunan Wisma Semeru I yang terletak di Jl. Indragiri No. 1 dan Wisma Semeru II yang terletak di Jl. Dr. Utomo 82 - 84, dari PT. Sucofindo Appraisal Utama Nomor : 005/SA ADV/SA-II/08 tanggal 28 Pebruari 2008, pada halaman 12 bagian 6 Ikhtisar disebutkan : berdasarkan Metode Pendekatan Kalkulasi Biaya (Cost Approach), nilai aktiva tetap bangunan Wisma Semeru I adalah total sebesar Rp. 239.221.000, -- (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor :

03/Kons/2009/PN.Sby. ....

03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 Nopember 2009, Pengadilan Negeri Surabaya telah mengabulkan permohonan konsinyasi Penggugat Rekompensi/Tergugat

#### 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

Konpensi tertanggal 30-10-2009 dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk menerima uang sebesar Rp. 239.221.000,- - (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) untuk ditawarkan kepada Sdr. LILIEK SIOESANTY ;

Bahwa berdasarkan Aplikasi Transfer/Kiriman Uang pada Bank Jatim tanggal 11-11-2009, Penggugat Rekopensi/Tergugat Konpensi telah mentransfer/mengirimkan uang sebesar Rp. 239.221.000,- - (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) kepada Rekening Pengadilan Negeri Surabaya dengan No. 0211.01.000615.30.9, sebagai ganti rugi atas bangunan Wisma Semeru I Surabaya ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, sudah sangat jelas Penggugat tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III telah habis masa berlakunya dan tidak ada pembaharuan atas SHGB dimaksud. Oleh karena sudah seharusnya Penggugat menyadari hal tersebut dan segera menerima uang ganti yang telah dikonsinyasikan oleh Tergugat ke Pengadilan Negeri Surabaya. Tindakan Penggugat yang tidak mau menerima uang ganti rugi yang telah diperhitungkan oleh Lembaga Appraisal Independent dan tetap berupaya mempertahankan tanah obyek sengketa yang bukan lagi menjadi haknya, telah menimbulkan kerugian pada Tergugat, karena permohonan Hak Pakai yang telah diajukan oleh Tergugat atas tanah obyek sengketa, tidak dapat segera diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, walaupun Tergugat telah menyerahkan uang ganti rugi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Dari fakta-fakta dan alasan hukum diatas, sudah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat jelas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III telah berakhir sejak tanggal 24-9-1980, dan telah berubah/beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Negara dan Tergugat sebagai penghuni yang beritikad baik serta nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah untuk kepentingan

dinas .....

dinas Kepolisian Negara Republik Indonesia sejak Tahun 1959, telah mengajukan permohonan Hak Pakai atas obyek sengketa secara resmi, maka sesuai Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo. Permendagri No. 3 Tahun 1979, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada Pemohon ;

Untuk itu, mengingat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III telah berakhir sejak tanggal 24-9-1980 dan telah berubah/beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Negara, serta Tergugat telah mengirimkan (menyerahkan) uang konsinyasi kepada Pengadilan Negeri Surabaya, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan perkara gugatan ini dengan amar putusan :

DALAM KOMPENSI :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menyatakan Sertifikat HGB No. 457/Lingkungan Darmo III, Surat Ukur tertanggal 18-11-1967, No. 381 luas 1401 M2 telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980 ;

Menyatakan Penggugat tidak berhak atas tanah obyek sengketa ;

Menyatakan terhitung sejak tanggal 24 September 1980,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang tersebut dalam Sertifikat hak Milik (SHM) No. 121/Lingkungan Darmo I atas nama HENDRO SUNYOTO yang berasal dari Eigendom Verponding No. 12.975 tanggal 14-07-1930 dengan Surat Ukur No. 23 tanggal 10-02-1930, menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau menjadi Tanah Negara ;

## DALAM REKONPENSI :

Mengabulkan gugatan Rekopensi Penggugat Rekopensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

Menyatakan berdasarkan Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo. Permendagri No. 3 Tahun 1979, Tergugat yang nyata-nyata menguasai obyek sengketa dengan itikad baik sejak Tahun 1956, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah / obyek sengketa dimaksud ;

Menyatakan mengesahkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 Nopember 2009, tentang Konsinyasi uang pembayaran ganti rugi bangunan diatas obyek sengketa ;

## 4. Menyatakan .....

Menyatakan memerintahkan kepada Penggugat (LILIK SIOESANTY) untuk menerima uang ganti rugi bangunan yang berdiri diatas tanah obyek sengketa, yang telah dikonsinyasikan ke Pengadilan Negeri Surabaya, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 04 / Kons / 2009 / PN.Sby tanggal 4 Nopember 2009 ;

Menyatakan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyerahkan uang konsinyasi yang telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagaimana tersebut diatas kepada Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 22 Desember 2010, Nomor : 325/Pdt.G/2010/PN.Sby., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KOMPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKOMPENSI :**

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

**DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKOMPENSI :**

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.166.000,- ( satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah ) ;

Membaca berturut- turut :

Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 30 Desember 2011 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tanggal 22 Desember 2010, Nomor : 325/Pdt.G/2010/PN.Sby. tersebut ;

Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 25 Januari 2011, kepada Tergugat/Terbanding, pada tanggal 7 Pebruari 2011, kepada Turut Tergugat I/Terbanding dan pada tanggal 29 Maret 2011, kepada Turut Tergugat II/Terbanding telah diberitahukan adanya permohonan

banding .....

banding tersebut ;

**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)



Memori banding tertanggal 22 Maret 2011, yang diajukan oleh Kuasa hukum Penggugat/Pembanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Maret 2011, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 29 Maret 2011 dan tanggal 30 Maret 2011 ;

Kontra memori banding tertanggal 23 Mei 2011, yang diajukan oleh Kuasa hukum Tergugat/Terbanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Mei 2011, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 1 Juni 2011 dan 6 Juni 2011 ;

Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 25 Mei 2011 dan 1 Juni 2011, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### **TENTANG PERIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan Undang- Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima ;

#### **DALAM KOMPENSI :**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22 Desember 2010 Nomor: 325/Pdt.G/2010/PN.Sby. serta memori banding dari Penggugat/ Pembanding dan kontra memori banding dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Terbanding, Majelis Hakim Tinggi tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hukum dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa didalam stelsel Hukum Agraria di Indonesia menganut azas pemisahan horizontal, yang artinya antara tanah dengan segala

sesuatu .....

sesuatu yang berdiri dan/atau berada di atasnya adalah terpisah. Dan keterangan ahli dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan juga demikian ;

Menimbang, sekarang apakah bangunan yang berdiri diatas tanah ex HGB No.457/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Dr. Soetomo No.103 tersebut milik sah Penggugat ? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 berupa akta notaris No.99 tanggal 17 Juni 1989 serta bukti tambahan berupa kwitansi pelunasan jual beli atas bangunan sengketa tersebut, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa telah terbukti menurut hukum bahwa bangunan sengketa adalah sah milik Yasin Santoso suami dari Penggugat/Pembanding ;

Menimbang pula bahwa, berdasarkan bukti P.3 berupa keterangan hak mewaris dari notaris Wahyudi Santoso, SH. No.022/KHW/XII/1995, membuktikan pula bahwa Penggugat/Pembanding adalah ahli waris dari Yasin Santoso ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa telah terbukti menurut hukum bahwa bangunan sengketa yang berdiri di atas tanah ex HGB No.475/Lingkungan Darmo III di jalan Dr. Soetomo No.103 Surabaya adalah sah milik alm. Yasin Santoso yang selanjutnya diwarisi oleh Penggugat/Pembanding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 pasal 12 ayat (1,2 dan 3) tentang perumahan dan pemukiman jo Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik pasal 14 menyatakan bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik harus ada ijin dari pemilik baik dengan sewa atau bukan sewa yang dituangkan dalam perjanjian tertulis ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan ternyata Tergugat/ Terbanding tidak pernah meminta ijin pada Penggugat/Pembanding selaku ahli waris sah dari pemilik bangunan sengketa, sehingga Majelis berpendapat penghunian, penguasaan bangunan sengketa adalah melawan hukum ;

Menimbang, .....

Menimbang, bahwa prosedur konsinyasi yang dilakukan oleh Tergugat/ Terbanding dalam rangka ganti rugi kepada Penggugat/Pembanding adalah keliru, oleh karena konsinyasi hanya diperuntukkan untuk suatu kewajiban pembayaran atas suatu kewajiban hukum yang sudah jelas status hukumnya apakah itu akibat dari pembebasan atau pencabutan suatu hak beralaskan hukum ;



Menimbang, bahwa prinsip peralihan hak adalah harus berdasarkan hukum dalam arti harus ada kesepakatan kedua belah pihak, bukan atas dasar pemaksaan kehendak atau sepihak ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo ternyata konsinyasi yang dilakukan oleh tergugat tidaklah berdasar hukum, bahkan penguasaan atas bangunan sengketa tersebut tanpa ijin pemilik sah dan melawan hukum, oleh karena itu konsinyasi tersebut harus dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding juga mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) maka tidak berlebihan apabila Majelis Hakim Tinggi untuk menentukan berapa besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat/Terbanding sebagai akibat penguasaan bangunan sengketa oleh Tergugat/Terbanding secara melawan hukum ;

Menimbang, bahwa adalah adil apabila ganti rugi dihitung sebagai nilai sewa selama Tergugat/Terbanding menguasai dengan mempertimbangkan perubahan nilai rupiah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut adalah tepat dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- - setiap bulan terhitung sejak 17 Juni 1989 sampai diserahkan kembali bangunan sengketa tersebut kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka sudah sepatutnya dan adil apabila gugatan Penggugat dikabulkan sebagian ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama tentang gugatan rekonvensi ini adalah sudah tepat dan benar dan

diambil .....

diambil alih oleh Majelis Hakim Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan hukum diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22 Desember 2010, Nomor : 325/Pdt.G/2010/PN.Sby. yang dimohonkan banding tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

## DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat/Terbanding pada hakekatnya berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dan kepada para Turut Tergugat dihukum untuk mentaati isi putusan ini ;

Mengingat akan ketentuan perundang-undangan serta hukum yang berlaku ;

## M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 325/Pdt.G/2010/PN.Sby tanggal 22 Desember 2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM KONPENSI :

Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian ;

Menyatakan bahwa Penggugat/Pembanding adalah pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah yang berdiri diatas tanah bekas hak guna bangunan No.475/Lingkungan Darmo III yang terletak di jalan Raya Dr. Soetomo No.103 Surabaya atau jalan Indragiri No.1 Surabaya ;

Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menyatakan Tergugat/Terbanding atau pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya tidak berhak menguasai dan menghuni rumah yang berdiri diatas tanah bekas hak guna bangunan No.475/Lingkungan Darmo III yang terletak di jalan Dr. Soetomo No.103 atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya

tersebut .....

tersebut ;

Menghukum Tergugat/Terbanding atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan rumah yang berdiri diatas tanah bekas hak guna bangunan No.475/Lingkungan Darmo III yang terletak di jalan Dr. Soetomo No.103 atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya tersebut kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan kosong (LASIA) bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang ;

Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang

#### 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

dilakukannya sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 sampai bangunan yang berdiri diatas tanah bekas hak guna bangunan No.475/Lingkungan Darmo III yang terletak di jalan Dr. Soetomo No.103 atau jalan Indragiri No. 1 Surabaya tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat/Pembanding ;

Menyatakan konsinyasi yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding sebagaimana ternyata dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No.03/kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 Nopember 2009 jo Berita Acara Penyerahan No. 03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 2 Desember 2009 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi ;

Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENSI :

Menyatakan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi/Terbanding tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum para Turut Tergugat dalam Kompensi untuk mentaati isi putusan ini ;

Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : **SENIN**, tanggal **5 SEPTEMBER 2011** oleh kami **SONNY NOERHENDRO, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. ARWAN BYRIN, SH.,MH. ....

**H. ARWAN BYRIN, S.H.,MH. dan H. WAHJONO, S.H.,M.Hum.**

sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **12 SEPTEMBER 2011** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta **H. IMAM SUNARJO,S.H.,M.Hum.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun kuasanya ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. H. ARWAN BYRIN,  
S.H.,MH. SONNY NOERHENDRO, S.H.

2. H. WAHJONO, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti

H. IMAM SUNARJO,S.H.,M.Mum.

### Rincian Biaya Perkara :

Redaksi	:	Rp.	5.000,- -
Meterai	:	Rp.	6.000,- -
Pemberkasan	:	Rp.	139.000,- -
J u m l a h	:	Rp.	150.000,- -

=====

Untuk salinan yang sama bunyinya

#### 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

Oleh :  
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya,

**H. JOKO SABAR S., SH.**  
NIP. 040028213