



**P U T U S A N**

**Nomor 687/PDT/2020/PT.SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

**NY. KO SO LIAN;**

tempat/tanggal lahir Sidoarjo/03 Pebruari 1958, umur 61 tahun, jenis kelamin Perempuan, agama Katolik, pekerjaan Ibu rumah tangga, tempat tinggal di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis Kota Surabaya;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

- **Drs. Ec. BAMBANG RUDIYANTO, SH.MH. Dkk.;**

Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor RF Law Office "RUDY, FERDI & REKAN", beralamat Kantor di Jalan Tenggilis Utara 7 No. 24 Kel. Tenggilis Mejoyo Kec. Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2020 selanjutnya disebut:

**PENGUGAT / PEMBANDING;**

**M e l a w a n**

**Ny. LINDA HERAWATI;**

tempat/tanggal lahir Semarang/06 Desember 1945, umur 74 tahun, jenis kelamin Perempuan, agama Katolik, pekerjaan Ibu rumah tangga, tempat tinggal di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 09 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis Kota Surabaya, selanjutnya disebut:

**TERGUGAT / TERBANDING;**

**PENGADILAN TINGGI Tersebut;**

**Halaman 1 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 15 Oktober 2020 Nomor 687/PEN.PDT/2020/PT.SBY tentang penunjukan Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas dalam tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 15 Oktober 2020 Nomor 687/PEN.PDT/2020/PT.SBY tentang penunjukan Panitera Pengganti yang akan mendampingi dan membantu Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas dalam tingkat banding;
3. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1263/Pdt.G/2019/PN Sby, tanggal 21 Juli 2020;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya 17 Desember 2019, dibawah Register Nomor : 1263/Pdt.G/2019/PN. Sby telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan menantu dari Tergugat karena Penggugat menikah sah dengan anak Tergugat yang bernama SUJANTO EFFENDY di Surabaya berdasarkan Akta Perkawinan (untuk istri) No. 134/WNI/1990 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Surabaya tanggal 10 Pebruari 1990.
2. Bahwa dalam perkawinan antara Penggugat dengan anak dari Tergugat tersebut sebagaimana angka 1 diatas telah dilahirkan 2 (dua) orang anak kandung yakni :
  - a. STEFAN EFFENDY (disebut juga STEFAN EFFENDI); anak laki-laki lahir di Surabaya tanggal 05 Pebruari 1991.
  - b. GIRVAN; anak laki-laki lahir di Surabaya tanggal 15 Oktober 1997.

**Halaman 2 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**

### 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 setelah menikah, sekitar tahun 1994 Penggugat dengan anak Tergugat atas seijin dan sepengetahuan Tergugat membangun rumah diatas sebidang tanah milik Pemerintah Kota Surabaya yang disewa oleh Tergugat yang pada tahun 2001 Surat Ijin Pemakaian Tanah yang disewa oleh Tergugat bernomor : 188.45/0343/402.05.12/2001 tertanggal 12 Pebruari 2001 terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 9 – 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya.

Rumah yang dibangun Penggugat luasnya sekitar 100 M2 sementara luas tanah sekitar 130 M2 dengan biaya pembangunan rumah dari Penggugat dan untuk membangun rumah tersebut Penggugat mengeluarkan biaya pada waktu itu di tahun 1994 sekitar Rp 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah).

4. Bahwa setelah bangunan rumah selesai dibangun maka pada tahun 1995 Penggugat dan anak Tergugat menempati rumah tersebut di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya dari sejak tahun 1995 sampai sekarang; Tergugat sempat pula sekitar 2,5 tahun tinggal bersama dengan Penggugat di rumah yang dibangun Penggugat.

Setelah 2,5 tahun tinggal bersama dengan Penggugat selanjutnya Tergugat menempati rumah Tergugat di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 11 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya dan kemudian Tergugat pindah di rumah Tergugat di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 09 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya sampai sekarang; sementara rumah Tergugat di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 11 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya disewakan kepada pihak lain meskipun kondisi sekarang belum ada yang menyewa lagi.

5. Bahwa bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya batas-batasnya adalah :

**Halaman 3 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**

#### 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

- a. Sebelah utara : Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 11 Surabaya (salah satu rumah Tergugat).
  - b. Sebelah selatan : Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 17 Surabaya (dahulu rumah Bp. Heri yang sudah dijual kepada pihak lain).
  - c. Sebelah timur : Jalan Dukuh Kupang Barat 26 No. 10 Surabaya.
  - d. Sebelah barat : Jalan kampung.
6. Bahwa dalam perjalanan waktu ternyata rumah tangga Penggugat dengan anak Tergugat tidak harmonis dimana anak Tergugat telah pergi tanpa pamit dengan meninggalkan Penggugat dan anak-anaknya dari tahun 2000 sampai sekarang ini sehingga keberadaan dan kondisi dari anak Tergugat tidak diketahui oleh Penggugat karena sejak pergi dari rumah sampai sekarang ini Penggugat tidak bisa menghubungi dan berkomunikasi dengan anak Tergugat yang notabene merupakan suami dari Penggugat dan ayah dari anak-anak Penggugat.
7. Bahwa meskipun rumah tangga Penggugat dengan anak Tergugat sedang bermasalah dan tidak harmonis; akan tetapi antara Penggugat dengan anak Tergugat tidak bercerai sampai sekarang ini.
8. Bahwa dalam perjalanan waktu Tergugat bermaksud untuk menjual rumah yang dibangun oleh Penggugat di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya sebab Tergugat membutuhkan uang untuk membayar hutang Tergugat dan maksud untuk menjual rumah yang ditempati oleh Penggugat tersebut telah disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat dan untuk maksud tersebut Penggugat nantinya akan bersedia untuk pindah rumah asalkan Penggugat diberikan kompensasi atas bangunan rumah yang menjadi hak Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebab bangunan rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya dibangun oleh Penggugat dengan biaya dari Penggugat, Penggugat juga ikut membayar ijin pemakaian tanah,

**Halaman 4 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**

#### 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

membayar PBB, listrik dan air untuk rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya.

Kompensasi yang diminta oleh Penggugat tersebut rencananya akan dipergunakan Penggugat untuk mengontrak rumah yang layak untuk ditempati, selain itu dipergunakan juga untuk biaya kuliah cucu Tergugat yakni anak kedua Penggugat bernama GIRVAN dan juga untuk biaya hidup Penggugat beserta anak-anak Penggugat yang notabene merupakan cucu Tergugat sebab dari semenjak tahun 2000 sampai sekarang Penggugat menjadi tulang punggung keluarga yang mencari nafkah sendiri untuk menghidupi anak-anak dan Penggugat karena suami Penggugat yang merupakan anak Tergugat telah meninggalkan Penggugat dan anak-anaknya begitu saja tanpa pamit dan tanpa kabar sampai sekarang.

9. Bahwa tanah dan bangunan rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya yang ditempati oleh Penggugat pernah ada yang berminat untuk membelinya dengan harga Rp 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah); akan tetapi apabila benar terjadi realisasi proses jual beli rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya ternyata Tergugat hanya memberikan kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta) saja dan kompensasi yang tidak sesuai ini Penggugat belum setuju.
10. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran dari Penggugat apabila proses jual beli tetap dilaksanakan atas rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya; sementara kompensasi sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) belum disetujui oleh Penggugat maka Penggugat pernah memohonkan pemblokiran kepada PEMKOT Surabaya atas tanah dan bangunan rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya dengan maksud agar supaya PEMKOT Surabaya tidak memproses balik nama Ijin Pemakaian Tanah untuk persil di Jalan Dukuh

**Halaman 5 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**

#### 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

Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya dari nama Tergugat menjadi atas nama pihak lain sebab belum ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat untuk nilai kompensasinya.

11. Bahwa karena ada permohonan pemblokiran dari Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 10 diatas maka PEMKOT Surabaya melalui Dinas Pengelolaan Tanah PEMKOT Surabaya pernah mempertemukan Penggugat dan Tergugat di Kantor Dinas Pengelolaan Tanah PEMKOT Surabaya untuk upaya mediasi dan dalam pertemuan mediasi tersebut Tergugat memberikan ultimatum kepada Penggugat apabila dalam waktu 1 (Satu) minggu Penggugat tidak memberikan persetujuannya untuk mau menerima kompensasi sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) maka selanjutnya Tergugat tidak akan memberikan kompensasi sama sekali kepada Penggugat.
12. Bahwa Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menentukan bahwa asas yang digunakan dalam hukum pertanahan di Indonesia adalah asas pemisahan horizontal yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) yang berbunyi:  
*"Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi".*

Asas pemisahan horizontal adalah asas yang membagi, membatasi, dan memisahkan pemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal (Boedi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia; Sejarah Dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria; Isi Dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakart, 1997 hlm.50).

Pemberlakuan asas pemisahan horizontal di dalam hukum pertanahan Indonesia memberikan pemisahan antara kepemilikan tanah dengan apa

**Halaman 6 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**

#### 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)





yang melekat di bawahnya dan berada di atasnya, hanya yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah saja yang dapat dimanfaatkan. Hal ini membatasi kewenangan pemilik hak atas tanah dalam memanfaatkan tanah yang dimilikinya, karena pemanfaatan apa yang terkandung di dalam tanah dan yang melekat di atasnya harus dapat dibuktikan bahwa memang dan hanya yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut.

Dengan kata lain dalam asas pemisahan horisontal ini, pengertian tanah hanya meliputi permukaan tanah saja sehingga apa yang melekat atau berdiri di atasnya dan apa yang terkandung di bawahnya bukanlah satu kesatuan melainkan bentuk-bentuk yang terpisah (Boedi Harsono, hlm.20)

Pemegang hak atas tanah hanya menguasai sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya dan hal ini membuka kemungkinan bahwa pemegang hak atas benda yang melekat di atas tanah berbeda dengan yang memegang hak atas tanah.

Dengan adanya asas pemisahan horizontal bahwa seseorang yang memiliki tanah belum tentu memiliki segala sesuatu di atas tanah tersebut. Pemilik tanah tidak boleh beranggapan bahwa tanaman atau bangunan yang ada di atas tanah itu dengan sendirinya menjadi milik pemilik tanah.

Asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum adat inilah yang kemudian diadopsi dalam hukum pertanahan Indonesia yang diwujudkan dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan pokok Agraria yang kemudian disebut sebagai Undang Undang Pokok Agraria (Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm. 28).

13. Bahwa tanah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Surabaya merupakan tanah milik Pemerintah Kota Surabaya (aset dari PEMKOT Surabaya) yang umum dikenal dalam masyarakat dengan Surat Ijo.

**Halaman 7 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**



Khusus untuk surat ijo, surat tanah ini hanya beredar dan berlaku di Kota Surabaya. Disebut juga Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau), surat tanah ini merupakan izin yang diterbitkan pemerintah kota Surabaya atas pemakaian tanah aset Pemerintah.

Surat Hijau ini merujuk pada surat dengan tanah berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dari pemerintah kota kepada orang yang menyewa tanah tersebut. Surat Ijo tersebut dapat diperpanjang oleh pihak penyewa selama tanah yang disewakan tidak akan digunakan oleh Pemkot Surabaya.

14. Bahwa dengan mengacu pada uraian angka 12 dan angka 13 diatas maka status tanah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya merupakan tanah milik PEMKOT Surabaya yang disewa oleh Tergugat; sementara bangunan rumah yang dibangun dengan menggunakan uang milik Penggugat maka sepenuhnya milik Penggugat dan bukan milik Tergugat sehingga apabila rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya jadi diproses jual beli dan dialihkan ijin pemakaian tanahnya dari Tergugat kepada pihak lain maka untuk itu melalui Gugatan ini Penggugat menuntut kepada Tergugat berupa kompensasi atas bangunan rumah milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah); apalagi Penggugat juga ikut membayar sewa tanah ke PEMKOT Surabaya, membayar PBB, listrik dan air.

15. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat tidak sia-sia maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang-barang tidak bergerak maupun barang-barang bergerak milik Tergugat yakni :

- Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 9 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya dan Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 11 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Surabaya; berikut dengan benda bergerak berupa : kursi, lemari, meja, kulkas, televisi, peralatan elektroniklainnya;

**Halaman 8 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa untuk menjaga agar Tergugat tidak menunda-nunda pelaksanaan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) mohon Pengadilan Negeri Surabaya untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.- (Seratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus untuk setiap hari Tergugat lalai dalam melaksanakan Putusan Pengadilan terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh Tergugat;

17. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR/RIB LN. 1940/1941 maka segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Uitvoerbaar Bij Voorraad* meskipun ada upaya hukum dari Tergugat ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas; maka Penggugat memohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memanggil kepada Penggugat dan Tergugat sebagaimana seharusnya dan selanjutnya memeriksa perkara ini serta pada waktunya mohon memutus perkara ini yang intisarinya sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya karena dibangun dengan menggunakan uang dari Penggugat dengan batas-batas :
  - a. Sebelah utara : Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 11 Surabaya (salah satu rumah Tergugat).
  - b. Sebelah selatan : Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 17 Surabaya (dahulu rumah Bp. Heri yang sudah dijual kepada pihak lain).
  - c. Sebelah timur : Jalan Dukuh Kupang Barat 26 No. 10 Surabaya.
  - d. Sebelah barat : Jalan kampung.

**Halaman 9 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**

### 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. Menyatakan Penggugat berhak mendapatkan kompensasi sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) apabila tanah dan bangunan rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya terjadi realisasi jual beli dan dialihkan ijin pemakaian tanahnya dari Tergugat kepada pihak lain karena bangunan rumah dibangun oleh Penggugat dan Penggugat juga ikut membayar ijin pemakaian tanah ke Pemerintah Kota Surabaya, membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB), air dan listrik.
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) apabila tanah dan bangunan rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 15 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya terjadi realisasi jual beli dan dialihkan ijin pemakaian tanahnya dari Tergugat kepada pihak lain karena bangunan rumah dibangun oleh Penggugat dan Penggugat juga ikut membayar ijin pemakaian tanah ke Pemerintah Kota Surabaya, membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB), air dan listrik.
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan secara tunai dan sekaligus kompensasi yang menjadi hak Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan dalam perkara ini terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat berupa :
  - Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 9 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya dan Jalan Dukuh Kupang Barat 27 No. 11 Kel. Dukuh Kupang Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya; berikut dengan benda bergerak berupa : kursi, lemari, meja, kulkas, televisi, peralatan elektronik lainnya.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.- (Seratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai tidak mentaati

**Halaman 10 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**



Putusan Pengadilan secara tunai dan sekaligus terhitung putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh Tergugat.

8. Menyatakan putusan Pengadilan ini segera dijalankan serta merta walaupun ada Perlawanan (Verzet), banding, kasasi ataupun Peninjauan Kembali atasnya (uit voerbaar bij voorraad).
9. Menghukum Tergugat membayar semua biaya perkara ini.

**SUBSIDIAIR**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (pro aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan Akhir tanggal 21 Juli 2020 Nomor 1263/Pdt.G/2020/PN Sby, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosuder e-litigasi selaku Penggugat terdaftar masing-masing Kuasa Penggugat melalui email [therana\\_nov@yahoo.com](mailto:therana_nov@yahoo.com) dan Kuasa Tergugat melalui email [suprilaw99@99@gmail.com](mailto:suprilaw99@99@gmail.com);

**DALAM KONPENSI :**

**A. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 971.000,- (sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 03 Agustus 2020 Penggugat / Pembanding, telah mengajukan permohonan

**Halaman 11 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Juli 2020 Nomor 1263/Pdt.G/2020/PN Sby., tersebut;

2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 25 Agustus 2020 kepada Tergugat / Terbanding, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding tertanggal 07 September 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 07 September 2020 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Tergugat / Terbanding tanggal 11 September 2020;
4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa pada tanggal 25 Agustus; 2020 kepada Penggugat / Pembanding, dan Tergugat / Terbanding, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara a quo;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding dalam perkara ini mengajukan memori banding tertanggal 7 September 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa bahwa pada dasarnya Pembanding tidak sependapat atas putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1263/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 21 Juli 2020;
- Bahwa dalil-dalil Pembanding dalam memori bandingnya hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil gugatan;

**Halaman 12 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara ini, yang terdiri dari salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Juli 2020 Nomor 1263/Pdt.G/2019/PN Sby, Berita Acara Persidangan, surat-surat bukti kedua pihak, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding, berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Juli 2020 Nomor 1263/Pdt.G/2019/PN Sby., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat / Pembanding tetap sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-undang tentang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura; Ketentuan-ketentuan hukum dalam HIR / RIB; Undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman; Undang-undang tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Juli 2020 Nomor 1263/Pdt.G/2019/PN Sby., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

**Halaman 13 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Rabu tanggal 11 November 2020 oleh kami **Budi Susilo, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis, **Edy Tjahjono, S.H.,M.Hum.** dan **Sutrisni, S.H.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta Istyorini Tri Tjandrasasi, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

**Edy Tjahjono, S.H.,M.Hum**

**Budi Susilo, S.H.,M.H.**

**Sutrisni, S.H.**

PANITERA PENGGANTI

**Istyorini Tri Tjandrasasi, S H.**

## Perincian biaya banding:

- |                |                 |
|----------------|-----------------|
| 1. Redaksi     | : Rp. 10.000,-. |
| 2. Materai     | : Rp. 6.000,-.  |
| 3. Pemberkasan | : Rp.134.000,-. |
| J u m l a h    | Rp.150.000,-.   |

**Halaman 14 dari 14 halaman Putusan Nomor 687/PDT/2020/PT SBY.**