



**PUTUSAN**  
**Nomor 61/PDT/2018/PT PDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Padang yang memeriksa dan memutuskan perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam perkara antara:

**RIDWAN**, tempat/tanggal lahir Padang, tanggal 6 Juli 1943, Jenis kelamin laki-laki, agama Budha, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Teuku Umar Nomor 6 C RT/RW 002/006 Kelurahan Benteng Pasar Atas, Kecamatan Guguk Panjang, Kota Bukittinggi, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada: 1. Bonar Sianturi, S.H. dan 2. Fan Hamel Sianturi, S.H. Keduanya Advokat & Penasihat Hukum, beralamat kantor di Jalan Kusuma Bakti Nomor 82 RT 03 RW III Kelurahan Campago Ipuh, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Agustus 2017, sebagai Pemanding, semula Penggugat;

**LAWAN**

1. **ARSIL**, umur 47 tahun, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Hamka Nomor 36 Komplek SD Negeri 17 Kelurahan Pakan Kurai Bukittinggi, sebagai Terbanding, semula Tergugat I;
2. **Pemerintah Kota Bukittinggi** Cq. Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Perindustrian dan Tenaga Kerja Kota Bukittinggi, beralamat kantor di Jalan Perwira Nomor 33 Kota Bukittinggi, sebagai Terbanding II, semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang tanggal 16 April 2018 Nomor 61/PDT/2018/PT PDG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Pemanding, semula Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 22 Agustus 2017, yang terdaftar di Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukittinggi tanggal 22 Agustus 2017 dalam Register perkara Nomor 17/Pdt.G/2017/PN Bkt, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 134 M<sup>2</sup> (Seratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. Teuku Umar No. 6C Kelurahan Benteng Pasar Atas Kec. Guguk Panjang Kota Bukittinggi, dimana diatas tanah tersebut berdiri 1 unit bangunan rumah beton berlantai dua (RUKO) serta bangunan hotel berlantai dua (Hotel Hello), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 149, Gambar Situasi No. 330/1986, tanggal 28 Maret 1995 atas nama Pemegang Hak Penggugat (Ridwan), dengan batas – batas sepadan sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatas dengan Hotel Kartini milik Ibu Yulia;
  - Sebelah Selatan : berbatas dengan Tanah dan bangunan milik Tergugat I (ARSIL);
  - Sebelah Barat : berbatas dengan Hotel Benteng;
  - Sebelah Timur : Jalan Teuku Umar disebaliknya Hotel Grand Kartini;
2. Bahwa batas tanah sebelah Selatan tanah milik Penggugat tersebut adalah Tanah milik Tergugat I, dimana sampai saat ini Tergugat I melakukan pembangunan Rumah Toko diatas tanah tersebut. Bahwa Tergugat I sebelum membangun, telah mengantongi Izin Membangun dari Tergugat II.;
3. Bahwa pembangunan Rumah Toko yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut dilakukan dengan sehabis batas tanah milik Tergugat I dengan tanah milik Pengugat;
4. Bahwa Penggugat telah mengatakan kepada Tergugat I supaya sebelum membangun Rumah Toko disebelah Bangunan Rumah Toko milik Penggugat, Tergugat I tidak akan merusak atau mengganggu dinding beton yang telah ada sebelumnya yang melekat pada dinding beton Rumah Toko milik Penggugat;
5. Bahwa pada tanggal 25 April 2017, Penggugat menanyakan kembali teknis pembangunan Rumah Toko yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I , ternyata Tergugat I menyatakan akan membobok dinding beton bersama guna menegakkan tonggak;
6. Bahwa terhadap perkataan Tergugat I yang akan membobok dinding beton bersama yang ada sebelumnya tersebut, sehingga Penggugat merasa keberatan dan melaporkan hal tersebut kepada Tergugat II;
7. Bahwa alasan Penggugat keberatan terhadap perbuatan Tergugat I yang akan membobok dinding beton yang sebelumnya melekat pada dinding bangunan

Halaman 2 dari 14 Putusan Nomor 61/PDT/2018/PT PDG



Rumah Toko milik Penggugat, oleh karena Penggugat merasa khawatir ketika dinding beton bersama tersebut dibobok akan menyebabkan keretakan dan kerusakan yang tidak terduga terhadap dinding beton Rumah Toko milik Penggugat, oleh karena Bangunan Rumah Toko milik Penggugat tersebut merupakan bangunan lama yang mulai dibangun sejak tahun 1976 dan sebagian dari dinding tersebut merupakan dinding bersama yang sangat tidak mungkin untuk dibobok dan didirikan tonggak;

8. Bahwa selanjutnya, menindaklanjuti Surat Pernyataan keberatan dari Penggugat tersebut, maka Tergugat I menyatakan tidak akan mengganggu dinding beton tersebut pada tanggal 19 Mei 2017;
9. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2017, Penggugat mendengar suara penokok yang keras yang berasal dari dinding beton bersama bangunan Rumah Toko milik Penggugat dengan Tergugat I tersebut, sehingga Penggugat penasaran dan melihat ke lokasi tanah milik Tergugat I, dan Penggugat melihat tukang Tergugat 1 sedang membongkar sebagian dari dinding beton bersama Penggugat dengan Tergugat 1;
10. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2017 tersebut, Tergugat I mendatangi anak Penggugat dan mengancam Penggugat supaya tidak melarang Tergugat I untuk melakukan pembongkaran dinding bersama tersebut;
11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I tersebut, dinding beton Rumah Toko milik Penggugat tersebut mengalami keretakan sepanjang 12 Meter dan dikhawatirkan dapat membahayakan jiwa Penggugat dan keluarga, sehingga perbuatan tersebut dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang melakukan pembobokan atau pembongkaran dinding bersama yang mengakibatkan kerusakan pada dinding beton Rumah Toko milik Penggugat sepanjang 12 Meter, sehingga Penggugat mengalami kerugian materil ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu Milyar rupiah);
13. Bahwa selain kerugian materil, Penggugat juga mengalami kerugian Imateril, yaitu rasa takut akibat kerusakan tak terduga terhadap dinding bangunan Penggugat serta ancaman terhadap jiwa Penggugat dan keluarga, jika sewaktu – waktu dinding mengalami kerobohan, dengan taksiran kerugian sebesar Rp10.000.000.000,00 (Sepuluh Milyar Rupiah);
14. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I jelas dan nyata telah merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi untuk;



- Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan pembongkaran atau pembobokan dinding yang merupakan dinding beton bersama yang terletak antara bangunan Rumah Toko milik Penggugat dengan bangunan Rumah Toko milik Tergugat I ( Masih dalam pembangunan ) tersebut;
- Dengan ketentuan apabila Tergugat I tidak melaksanakan perintah tersebut diatas sebagaimana mestinya agar dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (Satu juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti yang autentik, maka kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);

Maka berdasarkan hal – hal yang terurai pada posita diatas, dapat kiranya Pengadilan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

- Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan pembongkaran atau pembobokan dinding yang merupakan dinding beton bersama yang terletak antara bangunan Rumah Toko milik Penggugat dengan bangunan Rumah Toko milik Tergugat I (Masih dalam proses pembangunan);
- Dengan ketentuan apabila Tergugat I tidak melaksanakan perintah tersebut diatas sebagaimana mestinya agar dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan;
- Menyatakan bahwa putusan dalam Provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun Kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum dalam perkara ini;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan pembongkaran atau pembobokan dinding yang merupakan dinding bersama yang terletak antara bangunan Rumah Toko milik Penggugat dengan bangunan Rumah Toko milik Tergugat I (Masih dalam proses pembangunan);
4. Memerintahkan Tergugat II untuk menginstruksikan Tergugat I agar menghentikan Pembangunan Rumah Toko tersebut;



5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian Materil atas kerusakan dinding beton Bangunan rumah Toko milik Penggugat yang ditaksir
6. sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian Imateril, yaitu rasa takut akibat kerusakan tak terduga terhadap dinding beton rumah toko milik Penggugat serta ancaman terhadap jiwa Penggugat dan keluarga, jika sewaktu – waktu dinding beton tersebut mengalami kerobohan, yang dapat ditaksir sebanyak Rp10.000.000.000,00 (Sepuluh Milyar Rupiah);
8. Memerintahkan Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan sejak putusan tersebut diucapkan;
9. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun Kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding I, semula Tergugat I, dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi kecuali dalam konpensi sebagai berikut:

1. Bahwa, berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Perindustrian dan Tenaga Kerja Kota Bukittinggi Nomor 644/137/IMB/DPMPTSPPTK-PP.B/2017, tertanggal 2 Mei 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), telah memberikan kepada Tergugat I untuk mendirikan bangunan RUKO, di atas tanah Hak Milik dengan sertifikat hak milik Nomor 527/tahun 2014, RUKO tersebut didirikan sebanyak 1 (satu) Unit dengan spesifikasi a. luas bangunan: 329 M2, b. tingkat bangunan 3 (tiga) Lantai, Guna Bangunan: RUKO, lokasi di Jalan Teuku Umar, kelurahan Benteng Pasar Atas, Kecamatan Guguk Panjang, Bukittinggi;
2. Bahwa, dengan telah terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut, selanjutnya Penggugat melalui anaknya Maria Diana, telah memberikan persetujuan tertulis dalam surat yang ditandatangani, yang diketahui Lurah Benteng Pasar Atas, yang pada pokoknya menyatakan tidak keberatan kepada Tergugat I, untuk mendirikan Rumah Toko (RUKO) sehabis batas tanah Penggugat;
3. Bahwa, adalah tidak benar ruangan rumah Penggugat terbatas dengan bangunan lama Tergugat I berdiri pada satu dinding, Adalah fakta di lokasi





bangunan tersebut, antara ruangan rumah Penggugat dengan bangunan lama Tergugat I dibatasi oleh dua dinding yang berbeda, walaupun wujud fisiknya berdempatan, berdekatan, Dinding yang berada di bangunan lama Tergugat I, termasuk dalam areal pemilikan tanah sebagaimana tersebut dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Tanah Tergugat I. Sementara itu Penggugat sudah menyatakan tidak keberatan Tergugat I mendirikan bangunan RUKO sehabis tanah yang berbatasan dengan Penggugat;

4. Bahwa, adalah tidak sesuai dan tidak benar dengan kenyataan pada obyek lokasi bangunan Rumah tempat tinggal/usaha Penggugat dengan Bangunan lama Tergugat, yang dibatasi oleh hanya semata-mata satu dinding saja. Antara bangunan rumah Penggugat dengan Bangunan lama Tergugat I dibatasi dua dinding, yang pada dinding yang satu dengan yang lain berada pada areal tanah milik masing-masing pula;
5. Bahwa, dengan adanya IMB dari Stakeholder Pemko Bukittinggi, maka tidak alasan bagi Tergugat I, untuk tidak membongkar atau istilah Penggugat membobok rumah/bangunan lama milik Tergugat I tersebut. Dengan dibongkarnya bangunan lama itu, kemudian didirikan pondasi baru di tempat tersebut. Karena justru dengan pondasi bangunan tersebut memperkokoh pendirian bangunan RUKO Tergugat I. Dengan pondasi itu, efek positifnya memperkuat juga bangunan rumah kediaman Penggugat karena letaknya berbatasan langsung atau langsung berdempetan/lengket dengan bangunan rumah Penggugat;
6. Bahwa, terlalu mengada-ada (imajiner) Penggugat mengatakan telah terjadi keretakan sepanjang 12 (dua belas) meter pada dinding Rumah kediaman/usaha Penggugat, akibat Tergugat membongkar atau membobok dinding Bangunan lama Tergugat I;
7. Bahwa, Penggugat terlalu berkicau (tweet) tanpa dasar dan tidak sesuai dengan kenyataan (fakta), dengan mengatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige-daad). Tergugat I memang telah membongkar/membobok dinding bangunan lama milik Tergugat I, yang berada dalam areal tanah milik Tergugat sendiri dengan tujuan mendirikan pondasi untuk bangunan baru.

## I. DALAM PROVISI

1. Bahwa, adalah terkesan serampangan, kalau tidak dapat dikatakan murahan, dalam hal mana Penggugat menuntut dalam tuntutan provisinya sebagaimana



dinyatakan dalam tuntutan Provisinya. Tuntutan tersebut tanpa dasar yang kuat dengan mempertimbangan yang mendasarinya;

2. Bahwa, tuntutan tersebut tidak masuk akal (not make sense), dalam hal mana sejak Tergugat I membangun RUKO dalam taraf bangunan fisik hingga yang terlihat sekarang, tidak ada satu pun kejadian yang membahayakan, merugikan baik material atau imaterial. Penggugat tidak pernah terganggu, terusik, terhalang dalam menempati Rumah kediaman dan menjalankan usaha di rumah kediaman itu, serta telah selalu berjalan seperti sejak sedia kala. Atas keadaan demikian, Tergugat I menyampaikan untuk mana Majelis Hakim Yang Terhormat menolak tuntutan tersebut;
3. Bahwa, pokok persoalan yang dipermasalahkan Penggugat dalam perkara ini sebenarnya sudah diteliti dengan seksama oleh Pemerintahan Kota Bukittinggi, dalam hal Dinas Pekerjaan Umum, yaitu pada tanggal 18 Agustus 2017. Hal pengamatan Dinas PU tersebut menyatakan tidak ada masalah dalam pekerjaan pembangunan RUKO Tergugat I dan kaitannya dengan rumah kediaman/usaha Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding II, semula Tergugat II, dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat mohon dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijk Verklaard* atau NO, karena:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Bukittinggi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan oleh Penggugat, karena dalam petitum Penggugat angka 4 (halaman 5) gugatannya meminta agar Tergugat II untuk menginstruksikan menghentikan Pembangunan Rumah Toko Tergugat I, karena hal tersebut:
  - a. Termasuk ke dalam Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atas hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
  - b. Merupakan bagian dari sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) huruf-d Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Jo. Pasal 113 ayat (1) huruf-d dan Pasal 114 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan



Gedung Jo. Pasal 171 ayat (1) huruf-d dan pasal 172 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, sebagai tindak lanjut setelah pelaksanaan sanksi :

- peringatan tertulis (tiga kali berturut-turut);
- pembatasan kegiatan pembangunan;
- penghentian sementara;
- pembekuan izin mendirikan bangunan.

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, apakah gugatan diajukan terhadap pelaksanaan pembangunan Tergugat I atau perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, karena:

- a. Dalil gugatan Penggugat angka 3 menyatakan Bahwa pembangunan rumah toko yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut dilakukan dengan sehabis tanah milik Tergugat I dengan tanah milik Penggugat;
- b. Dalil Gugatan Penggugat menyebutkan “dinding beton bersama” (dalil gugatan angka 7) atau “dinding bersama” (dalil gugatan angka 12) yang mengindikasikan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bukittinggi menjatuhkan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2017/PN Bkt, tanggal 22 Pebruari 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI:**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Konvensi seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.331.000,00 ( satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

**DALAM REKONVENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar NIHIL;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bukittinggi yang menyatakan bahwa pada tanggal 2





Maret 2018, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bukittinggi tanggal 22 Februari 2018 Nomor 17/Pdt.G/2017/PN Bkt, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang diberitahukan oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bukittinggi kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Terbanding II, semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 5 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat, dalam mengajukan permohonan banding, telah mengajukan memori banding tanggal 15 Maret 2018 dan diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 15 Maret 2018 serta telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding I dan Kuasa Terbanding II, semula Penggugat I dan II masing-masing pada tanggal 15 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding I dan II, semula Tergugat I dan II telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 9 April 2018, serta telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Pembanding, semula Penggugat, pada tanggal 10 April 2018;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 17/Pdt.G/2017/PN Bkt, yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Bukittinggi telah memberi kesempatan untuk memeriksa/mempelajari berkas perkaranya yang dimohonkan banding tersebut kepada Kuasa Pembanding, semula Penggugat dan Kuasa Terbanding II, semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 6 Maret 2018 sedangkan kepada Kuasa Terbanding I, semula Tergugat I pada tanggal 7 Maret 2018;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

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

Menimbang, bahwa untuk kepentingan banding, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding sebagai berikut:

1. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada halaman 13 tentang Tuntutan Provisi Penggugat ( Pembanding ), yang mengatakan “ *tidak ada Urgensi untuk menjatuhkan Putusan Provisi, yaitu berupa Penghentian Pembangunan oleh Tergugat – 1, dengan alasan Penggugat tidak memberikan bukti awal dan*



setelah melihat di Objek Perkara tidak ada kerugian yang besar “ adalah **Pertimbangan yang Keliru**, dengan alasan **sebagai berikut**,

- Bahwa terhadap Objek Perkara telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat dan Majelis Hakim telah melihat bahwa ada terdapat **keretakan dan kerusakan akibat Pembobokan dinding serta pendirian Tonggak yang dibangun menempel** dengan dinding Penggugat, sementara Penggugat telah menerangkan bahwa Objek Perkara adalah **bangunan lama**, seharusnya Tergugat membuat **jarak / dilatasi antara dinding bangunan Tergugat – 1 dengan dinding Penggugat**, dan berdasarkan Analisa Konstruksi Saksi Ahli yang diajukan oleh Penggugat, menerangkan “ *apabila bangunan Tergugat - 1 sengaja dibangun menempel dengan Bangunan Penggugat dan adanya terdapat perbedaan kedalaman Pondasi yang mencolok antara bangunan Tergugat – 1 dengan bangunan Penggugat*, maka hal ini diprediksi akan menimbulkan bahaya yang besar dikemudian hari bagi Bangunan Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, seharusnya Tuntutan Provisi dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada halaman – 20, yang menilai bahwa Keterangan Saksi Ahli yang menerangkan tentang Penurunan pada bangunan Penggugat akibat Penggalan Lobang atau tiang Tergugat – 1 tidak terbukti, dimana Bangunan Penggugat masih cukup aman dan keluarga masih tetap tinggal dan masih berusaha di rumah tersebut, adalah pertimbangan **hukum keliru**, dengan alasan **sebagai berikut**,

- Bahwa Majelis Hakim kurang mempertimbangkan Keterangan Saksi ahli dan hanya menganggap sebatas Teori saja, padahal Saksi – Saksi lainnya yang telah diajukan oleh Penggugat sudah menerangkan tentang **keretakan maupun efek terhadap bangunan Penggugat dimasa yang akan datang** yang disebabkan oleh Pembobokan dan Pembangunan Tonggak yang sengaja dibangun menempel dengan dinding Penggugat, dimana dinding Penggugat tersebut merupakan bangunan lama;
- Bahwa berdasarkan Izin Bangunan yang diajukan oleh Tergugat – 1 adalah RUKO Lantai 3, namun kenyataannya saat ini adalah RUKO berlantai 4, sehingga jika dikaitkan dengan prediksi Saksi Ahli yang diajukan Penggugat, justru akan lebih membahayakan bagi Bangunan Penggugat dikemudian hari;



3. Bahwa Majelis Hakim dalam Pertimbangannya pada halaman 19, telah menguraikan dimana Saksi yang diajukan oleh Tergugat - 1 bernama Suarman, telah menjelaskan bahwa sewaktu Tukang Tergugat - 1 menguliti atau membobok tembok atau dinding Tergugat - 1 memang Saksi Suarman melihat adanya kerusakan pada bata yang ada pada dinding Penggugat akibat pembobokan yang dilakukan oleh Tergugat - 1 dan sewaktu pengecoran batu bata tersebut tidak ditutup, sehingga air cor itu meresap pada bata yang ada pada dinding Penggugat, sehingga jelas ada kerusakan terhadap dinding Penggugat, dimana seharusnya Tergugat - 1 berhati - hati oleh karena dinding Penggugat adalah tergolong bangunan lama, dan seharusnya Tergugat - 1 memberi jarak jika harus mendirikan tonggak dan memperhatikan pondasi bangunan Penggugat;
4. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 20, alinea ke - 3, yang mengatakan keberatan Penggugat yang memberi izin bukanlah Penggugat melainkan anak Penggugat adalah tidak beralasan hukum dst ....., adalah pertimbangan hukum yang keliru, dengan alasan **sebagai berikut**,
  - a. Bahwa dalam Prosedur Izin Merapat tersebut seharusnya yang menandatangani izin rapat adalah Pemilik Tanah dan Bangunan yang namanya tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 527 (Ridwan) **bukanlah** Maria Diana.
  - b. Bahwa anak Penggugat yang bernama Maria Dina tersebut memang menandatangani Surat Izin Merapat, oleh karena ada desakan yang berulang kali oleh Tergugat - 1, sehingga Maria Diana menandatangani surat izin rapat tersebut, namun Maria Diana **tidak menyangka** surat itu menjadi SAH, seharusnya dinyatakan tidak sah oleh Tergugat - 2, oleh karena bukan Penggugat (Ridwan) sebagai Pemilik Tanah dan Bangunan yang menandatangani Surat Pernyataan Izin Merapat tersebut, sedangkan Penggugat sendiri telah mengajukan Keberatan secara tertulis kepada Tergugat - 2, agar Surat Izin Merapat tersebut tidak dikeluarkan namun tidak ditanggapi oleh Tergugat - 2;
  - c. Bahwa Maria Diana sebagai anak kandung Penggugat, dalam menjalankan Usahanya di Quest House Hello tersebut **harus meminta izin / Hak Pakai dari Penggugat (Ridwan)** agar dapat berjalan usaha penginapan (Hello Quest House) sampai saat ini;



- d. Bahwa Maria Diana **tidak pernah mendapatkan Kuasa dari ayahnya (Penggugat)** untuk menandatangani surat – surat yang berhubungan dengan administrasi pembangunan RUKO milik Tergugat – 1 (Surat Pernyataan Izin Merapat);
5. Bahwa Majelis Hakim dalam putusannya yang menolak semua tuntutan Penggugat, termasuk ganti rugi adalah **tidak adil bagi Penggugat**, oleh karena Objek Perkara adalah merupakan Mata Pencarian Penggugat satu - satunya, dimana apabila dinding Objek Perkara mengalami keretakan terus menerus akibat proses pembangunan yang dilakukan Tergugat – 1 tanpa menghiraukan keadaan bangunan Penggugat yang merupakan bangunan lama, maka bertambah besar Kerugian yang akan dialami Penggugat;

Bahwa apabila dihubungkan unsur Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigee daad) Pasal 1365 BW, **unsur ganti kerugian dapat juga dituntut terhadap kerugian yang akan diderita dimasa yang akan datang (Kerugian Idil), sebagaimana yang Penggugat/Pembanding sampaikan dalam Surat Gugatan;**

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I, semula Tergugat I telah menyampaikan kontra memori bandingnya yang pada pokoknya putusan pengadilan tingkat pertama sudah benar dan tepat mohon dikuatkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca secara lengkap seluruh berita acara persidangan, salinan putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi tanggal 22 Pebruari 2018, Nomor 17/Pdt.G/2017/PN Bkt, yang dimohonkan banding tersebut serta memori dan kontra memori banding dari para pihak, maka dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding berpendapat, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama kurang mencermati subjek gugatan Pembanding, semula Penggugat, karena Pembanding, semula Penggugat telah menempatkan Pemerintah Kota Bukittinggi cq Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Perindustrian dan Tenaga Kerja Kota Bukittinggi sebagai Tergugat II sementara dibagian posita tidak diuraikan dengan jelas tentang perbuatan yang telah dilakukan, apakah Pemerintah Kota Bukittinggi cq Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Perindustrian dan Tenaga Kerja Kota Bukittinggi telah melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi/cidera janji sebagai dasar hukum untuk menempatkan Pemerintah Kota Bukittinggi sebagai Tergugat II;

Menimbang, bahwa karena Pembanding, semula Penggugat tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguraikan dengan jelas tentang hal yang menjadi dasar hukum untuk menempatkan Pemerintah Kota Bukittinggi sebagai Tergugat II, maka petitum yang meminta agar “Memerintahkan Tergugat 2 menginstruksikan Tergugat 1 agar Tergugat I menghentikan Pembangunan Rumah Toko”, juga tidak mempunyai dasar hukum, selain dari pada itu Terbanding II, semula Tergugat II tidak mungkin dapat menginstruksikan penghentian pembangunan Ruko tersebut, karena Terbanding II, semula Tergugat II telah mengeluarkan izin mendirikan bangunan (IMB) kepada Terbanding I, semula Tergugat I (IMB) tersebut belum dinyatakan batal atau batal demi hukum, sehingga dengan demikian antara petitum dengan posita gugatan Pembanding, semula Penggugat tidak sinkron;

Menimbang, bahwa karena antara petitum dengan posita gugatan tidak sinkron, maka gugatan Pembanding, semula Penggugat kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa karena gugatan Pembanding semula Penggugat kabur/ tidak jelas atau tidak sempurna maka pokok perkara tidak mungkin dapat diperiksa, karenanya gugatan Pembanding, semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan Pembanding, semula Penggugat sebagaimana dalam memori bandingnya ternyata tidak beralasan, sehingga tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Pembanding, semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembanding, semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi, tanggal 22 Pebruari 2018, Nomor 17/Pdt.G/2017/PN Bkt, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dan memutuskan yang amarnya sebagaimana disebutkan di bawah;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 dan Pasal-pasal dari RBg, serta peraturan hukum dan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi, tanggal 22 Pebruari 2018, Nomor 17/Pdt.G/2017/PN Bkt, yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 14 Putusan Nomor 61/PDT/2018/PT PDG

### 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

2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang pada hari Kamis tanggal 3 Mei 2018 oleh kami: Gatot Supramono, S.H., M.Hum. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Padang selaku Ketua Majelis, Lelywati, S.H., M.H. dan Ramli Darasah, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang tanggal 16 April 2018, Nomor 61/PDT/2018/PT PDG, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 7 Mei 2018 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota, serta dihadiri oleh Emmy Jefriati, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Lelywati, S.H., M.H.

Gatot Supramono, S.H., M.Hum.

H. Ramli Darasah, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Emmy Jefriati, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi putusan .....	Rp. 5.000,00
3. Administerasi .....	<u>Rp. 139.000,00</u>
Jumlah .....	Rp. 150.000,00
	(Seratus lima puluh ribu rupiah);