



**P U T U S A N**

**Nomor : 2577 K/Pdt/2010**

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

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

**HIENDRA SOENJOTO**, Jabatan Direktur Utama **PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL**, beralamat di Kawasan Industri Cipta Guna Kav. 8 Jalan Arteri Utara, Tanjung Mas, Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **RUDYANTHO,SH**, dan kawan-kawan, Advokat, beralamat di Tamara Centre Lt. 6, Suite 603, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 24 Jakarta 12920,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**PT. BETTI LINTAS SAMUDRA**, bertempat tinggal di Kawasan Industri Cipta A Blok VII Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara, Semarang,

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah Perusahaan Badan Hukum yang berusaha dibidang penyewaan tempat untuk tempat container (Peti Kemas) kosong, di mana tempat usaha milik Penggugat mengharuskan selalu kering, walaupun hujan turun air harus cepat hilang, tidak boleh ada air sedikitpun yang menggenang ditempat usaha Penggugat ;

Bahwa Penggugat adalah Perusahaan Badan Hukum yang beralamat di Kawasan Industri Cipta Guna Kav. 8, Jalan Arteri Utara, Tanjung Mas, Semarang dan bertentangan dengan Tergugat, yang

Hal. 1 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana batas bangunan milik Penggugat dengan Tergugat adalah saling berdampingan, menempel / berhimpitan ;

Bahwa bangunan milik Penggugat telah terlebih dahulu dibangun yakni sekitar tahun 2006, dengan ketinggian pondasi 1,20 m, dengan luas tanah kurang lebih 31 .058 m<sup>2</sup> ;

Bahwa pada sekitar kurang lebih tahun 2007 Tergugat membangun dibatas antara bangunan milik Penggugat dengan Tergugat dengan pondasi setinggi 2 meter dari permukaan tanah, serta bangunan yang dibangun di atasnya ;

Bahwa dengan pembangunan yang telah dilakukan oleh Tergugat bangunan milik Penggugat telah mengalami kerusakan dan keretakan baik pada bangunan yang berhimpitan dengan bangunan milik Tergugat namun juga bangunan milik Penggugat yang tidak menempel dengan bangunan milik Tergugat, yaitu halaman tempat menumpuk Peti Kemas mengalami keretakan sepanjang kurang lebih 54 m x 12 m<sup>2</sup> dan juga tanahnya mengalami penurunan yang cukup signifikan yaitu sekitar 1 s/d 5 cm pertahun, menimbulkan genangan air di halaman tempat milik Penggugat, sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat ;

Bahwa selama pembangunan berlangsung Pengugat telah mengajak Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan mengenai bangunan milik, Tergugat yang menempel dengan bangunan milik Penggugat, karena kalau dilihat dari Peta Keterangan Rencana Kota yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas dan Ka. Sub. Din Perencanaan dan Perijinan dan dikeluarkan pada tanggal 13 Juli 2006 berlaku s/d tanggal 13 Juli 2011, disitu terlihat bahwa batas antara bangunan milik Penggugat dengan bangunan milik Tergugat adalah tidak menempel namun ada batas ruang tanah kosong dengan lebar kurang lebih antara 10 hingga 18 m dan memanjang sepanjang kurang lebih 54 m, maka dengan demikian terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti termaktub pada Pasal 1365 KUH Perdata ;

Bahwa perbuatan Tergugat tersebut jelas melawan hukum, dan berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat berupa rusaknya bangunan milik Penggugat bernilai Rp. 210.733.100,- (dua ratus sepuluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu seratus rupiah), di samping

Hal. 2 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010

#### 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

itu Penggugat juga menderita kerugian berupa hilangnya mata pencaharian dan keuntungan untuk setiap bulannya yang bila dihitung paling tidak kurang dari Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), terhitung sejak bulan Nopember 2008 sampai keputusan perkara ini nanti dilaksanakan oleh Tergugat, semua kerugian Penggugat ini harus menjadi tanggung jawab Tergugat ;

Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat ini terpenuhi, maka adalah wajar dan patut bila harta benda milik Tergugat yang berupa harta bergerak, yang terletak di

- Kawasan Industri Cipta A Blok VII Semarang, berupa bangunan dan tanah, serta ;
- Komplek Ruko Mutiara Marina No. 29 Semarang, berupa bangunan dan tanah ;

Ditaruh dalam sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Semarang ;

Bahwa mohon pula agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti - bukti yang kuat karenanya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang membangun bangunan berhimpitan dengan Penggugat dan tidak sesuai dengan Peta Keterangan Rencana Kota yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang yang ditandatangani oleh Kepala Dinas dan Ka. Sub. Din Perencanaan dan Perijinan dan dikeluarkan pada tanggal 13 Juli 2006 berlaku s/d tanggal 13 Juli 2011, adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian bagi Penggugat berupa rusaknya bangunan milik Penggugat yang bernilai Rp. 210.733.100,- (dua ratus sepuluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu seratus rupiah) ;

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010

#### 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

5. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa hilangnya penghasilan keuntungan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebulan, terhitung sejak bulan Nopember 2008 sampai keputusan perkara ini nanti dilaksanakan oleh Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi ;
- 8.. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Atau :

Memberikan putusan yang dianggap adil dan bijaksana oleh Pengadilan ;

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

## **Dalam Eksepsi :**

Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakuiinya secara tegas ;

Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) karena dalil-dalil petitum tidak didukung oleh posita ;

Bahwa perlu diketahui dalam posita gugatan Penggugat point 8, barang-barang tersebut bukan milik Tergugat, dan sebagaimana di dalam petitum Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat adalah harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## **Dalam Rekonvensi :**

Bahwa apa yang dikemukakan dalam bab eksepsi dan konpensi dapat terbaca dan termuat kembali dalam bab Rekonpensi ;

Bahwa dalam bab rekonpensi ini untuk Tergugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi - Tergugat Konpensi sangat dirugikan dengan adanya gugatan asal dari Tergugat Rekonpensi - Penggugat Konpensi secara materiil dan imateriil, karena gugatan tersebut tidak beralas hak dan hanya sekedar rekayasa saja, karena

Hal. 4 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010



Tergugat Rekonsensi dalam membangun gudang yang digunakan untuk penyewaan tempat untuk penempatan container (peti kemas) belum mempunyai Amdal dan tidak membuat perencanaan secara detail mengenai kondisi lahan asal yang bersifat lumpur dan yang di kemudian hari akan berdampak perubahan struktur tanahnya yang pada akhirnya akan mempengaruhi bangunan yang berdiri di atasnya, apalagi diperuntukkan untuk menampung Kontainer - Kontainer milik Tergugat Rekonsensi - Penggugat Kompensi yang berbeban sangat berat, otomatis akan merusak alas bangunan dan tanahnya, bukan karena bangunan milik Penggugat Rekonsensi - Tergugat Kompensi yang mendirikan bangunan dengan dasar perencanaan yang detail dan memiliki ijin AMDAL yang sah ;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi - Penggugat Kompensi menyangkut gugatan dalam kompensi telah menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonsensi - Tergugat Kompensi baik secara materiil dan immaterial yang dapat dirinci sebagai berikut :

#### **Kerugian Materiil :**

Kerugian untuk melayani gugatan, membayar honor pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Biaya untuk akomodasi dan transportasi selama proses pemeriksaan hingga putusan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

#### **Kerugian Immaterial :**

Menanggung malu pada masyarakat dan rusaknya nama baik Perusahaan karena adanya gugatan Tergugat Rekonsensi - Penggugat Kompensi, yang menuduh Penggugat Rekonsensi - Tergugat Kompensi yang mengakibatkan kerusakan tersebut padahal bukan kesalahan Penggugat Rekonsensi - Tergugat Kompensi, melainkan semata - mata kesalahan Tergugat Rekonsensi - Penggugat Kompensi sendiri, yang telah melakukan pengaspalan dengan menggunakan cor pada halaman milik Tergugat Rekonsensi - Penggugat Kompensi sendiri, hal ini jelas telah menyalahi apa yang telah diputuskan oleh Pemerintah khususnya Dinas Tata Kota dan Permukiman dan Departemen Pekerjaan Umum yaitu tentang kewajiban membuat sumur peresapan, kerugian Immaterial tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ; Sehingga kerugian yang diderita Penggugat baik Materiil maupun Immaterial total sebesar Rp. 100.000.000,- + Rp. 50.000.000,- +



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.000.000.000,- = 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonsensi - Tergugat Kompensi saai ini, maka Penggugat Rekonsensi - Tergugat Kompensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan SITA JAMINAN atas harta benda milik Tergugat Rekonsensi - Pengugat Kompensi berupa harta tidak bergerak berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi dan beralamat di Kawasan Industri Cipta Guna Kav. 8 Jl. Arteri Utara, Tanjung Mas, Semarang ;

Bahwa mohon pula menghukum Tergugat Rekonsensi – Penggugat Kompensi untuk membayar denda setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan terhitung 1 hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Penggugat Rekonsensi - Tergugat Kompensi secara kontan dan seketika sebesar : Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;

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

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## **DALAM KONPENSI:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## **DALAM REKONPENSI:**

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi – Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi-Penggugat Kompensi membayar kerugian dengan adanya gugatan asal secara materiil dan immaterial sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima

Hal. 6 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010

### **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

puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara kontan dan seketika kepada Penggugat Rekonsensi ;

4. Menghukum Tergugat Rekonsensi-Penggugat Kompensi untuk membayar denda setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan terhitung 14 hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Penggugat Rekonsensi-Tergugat Kompensi secara kontan dan seketika sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi-Penggugat Kompensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Mohon putusan yang seadil - adilnya (et aquo at bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 282/PDT.G/2008/PN.Smg., tanggal 8 Juni 2009 yang amarnya sebagai berikut :

## I. DALAM KONPENSİ :

### DALAM EKSEPSİ :

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat tersebut ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## II. DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya ;

## III. DALAM KONPENSİ DAN DALAM REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp.131.000,- (seratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 307/Pdt/2009/PT.Smg., tanggal 29 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 08 Maret 2010 sebagai-mana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 282/ Pdt.G/2008/ PN.Smg jo No. 12/Pdt.K/2010/PN.Smg. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 31 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pemohon Kasasi, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 April 2010;

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

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

1. Bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum sebab, pada tanggal 11 Mei 2009 telah dilaksanakan pemeriksaan setempat di lokasi lahan / Gudang Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yang pada pokoknya hasil pemeriksaan / peninjauan setempat adalah sebagai berikut :

## **HASIL YANG DIPEROLEH DARI PEMERIKSAAN / PENINJAUAN SETEMPAT :**

### **I. Pada lokasi PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL:**

Yang sudah beroperasi selama 3 (tiga) tahun dalam bidang usaha Tempat penumpukan Container Kosong sebagai berikut :

Gambar sesuai dengan di (BAP) dengan keterangan selanjutnya sebagai berikut : Lokasi PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL ada 3 pintu gerbang yaitu :

Huruf A Pintu gerbang ke I ;

Huruf B Pintu gerbang ke II ;

Huruf C Pintu gerbang ke III ;

- A. Landasan dasar jalan di lokasi PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL dibuat dengan Cor Beton dan diatasnya dibentuk dengan Panel Blok dengan ukuran tiap 1 panel Blok lebar 4 Meter dengan Panjang 6 Meter ;

Dari hasil peninjauan setempat (PS) dilihat dari Depan Pintu Gerbang PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL sebelah kiri (huruf C) gerbang ke 3 yang berbatasan dengan Gedung PT. BETTI

Hal. 8 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010





LINTAS SAMUDRA terjadi penurunan tanah di lokasi PT. MULTICON (Penggugat) sebagai berikut :

1. Sektor A mengalami penurunan tanah sedalam 18,5 cm ;
2. Sektor B mengalami penurunan tanah sedalam 18 cm ;
3. Sektor C mengalami penurunan tanah sedalam 20 cm ;
4. Sektor D mengalami penurunan tanah sedalam 24,5 cm ;
5. Sektor E mengalami penurunan tanah sedalam 25 cm ;
6. Sektor F mengalami penurunan tanah sedalam 25,5 cm ;
7. Sektor G mengalami penurunan tanah sedalam 27,5 cm ;
8. Sektor H mengalami penurunan tanah sedalam 32 cm ;
9. Sektor I mengalami penurunan tanah sedalam 32 cm ;
10. Sektor J mengalami penurunan tanah sedalam 33 cm ;
11. Sektor K mengalami penurunan tanah sedalam 35 cm ;
12. Sektor L mengalami penurunan tanah sedalam 30 cm ;
13. Sektor M mengalami penurunan tanah sedalam 24 cm ;

**B. Lokasi Belakang PT. MULTICON :**

- Sebelah kiri : berupa Pagar BRC milik PT. MULTICON sebagai batas lokasi PT. MULTICON dengan PT. BETTI LINTAS SAMUDRA ;
- Sebelah belakang : Tanah kosong (di luar pagar BRC) ;
- Diukur dari pagar BRC bagian belakang PT. MULTICON ke batas PT. BETTI LINTAS SAMUDRA diukur dari jarak 0 cm sampai 13 cm terdapat kemiringan tanah 8 cm ;
- Diukur dari pagar batas bagian belakang PT. MULTICON ke depan halaman dari jarak 0 cm sampai 28 cm terdapat kemiringan 8 cm.

**C. Lokasi Belakang sebelah Kanan PT. MULTICON :**

Pada lokasi belakang sebelah kanan PT. MULTICON sampai ke depan yang berbatasan dengan PT. MULTICON sampai ke depan yang berbatasan dengan PT. DIBYA KARISMA MITRA terdapat saluran air yang berada di luar batas pagar PT. MULTICON diukur dari atas saluran air sampai dasar lantai PT. MULTICON setinggi  $\pm$  120 cm ;

**D. Lokasi PT. MULTICON dilihat dari Batas Belakang Gedung PT. BETTI ;**

Dilihat dari batas belakang gedung PT. MULTICON yang diukur dari dalam lokasi PT. MULTICON dari belakang gedung PT. BETTI ke



lokasi belakang lokasi PT. MULTICON dengan jarak 72 cm yang diukur dari batas pagar BRC PT. MULTICON dari 0 cm sampai 8 cm ke dalam lokasi PT. MULTICON terdapat kemiringan tanah 8 cm;

**II. Lokasi Peninjauan di PT. BETTI LINTAS SAMUDRA ;**

A. Gambar sesuai dengan di BAP, dengan keterangan selanjutnya sebagai berikut :

Lokasi PT. BETTI LINTAS SAMUDRA hanya terdapat 1 (satu) pintu Gerbang, di lokasi PT. BETTI terdapat 1 kantor, 1 gudang, 1 pintu gerbang dan 1 pos jaga selebihnya masih berupa lahan kosong ;

**B. BANGUNAN GUDANG CFS Api Logistik Milik PT. BETTI LINTAS SAMUDRA :**

Gambar sesuai dengan di BAP, dengan keterangan selanjutnya sebagai berikut :

Dari hasil peninjauan di lokasi :

- diukur dan dilihat dari bawah dari 0 cm sampai 250 cm di dalam gedung terdapat tembok gudang yang retak-retak di blok E, F,G;
- dilihat dari luar gudang terdapat keretakan bangunan gudang pada blok H dan I di atas ketinggian  $\pm 350$  cm ;

Bahwa diketemukannya hasil pemeriksaan setempat tersebut di atas, merupakan fakta-fakta yang membuktikan bahwa pada intinya telah terjadi perubahan dilihat dari Depan Pintu Gerbang PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL sebelah kiri (huruf C) gerbang ke 3 yang berbatasan dengan Gedung PT. BETTI LINTAS SAMUDRA terjadi penurunan tanah di lokasi PT. MULTICON (Penggugat) dengan kisaran dari 18 cm hingga 35 cm, sedangkan BANGUNAN GUDANG CFS Api Logistik Milik PT. BETTI LINTAS SAMUDRA di dalam gedung terdapat tembok gudang yang retak-retak di blok E, F,G dan juga terdapat keretakan bangunan gudang pada blok H dan I.

Bahwa hasil pemeriksaan setempat tersebut di atas, telah dikuatkan dengan keterangan ahli Tanah dan Struktur Tanah dari saksi SUHARNO GITO MARSONO yang diajukan Pemohon Kasasi, dalam keterangannya menerangkan bahwa yang menyebabkan penurunan tanah di lokasi PT MULTICON INDRAJAYA TERMINAL karena adanya bangunan disebelahnya bebannya



terlalu berat dan tanah disekitarnya akan tertarik yang semestinya pada tempat terbuka (open storn minimal beban disekitarnya lebih tinggi dan penurunan tanah di sana tidak karena pengaruh air hujan.

Bahwa selain itu keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi berhubungan satu sama lain menguatkan peristiwa yang mengakibatkan ada penurunan tanah sebagai berikut :

**Saksi ARIS HERMAWAN**

" Bahwa setahu saksi pada awal tahun 2009 di PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL ada penurunan tanah 30 cm karena ada beban di sebelahnya yang terlalu berat yang letaknya di sebelah konstruksi baja "

" Bahwa yang saksi teliti di PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL adalah lokasi tanahnya secara kasat mata dapat dilihat ada penurunan tanah .... "

" Bahwa saksi meneliti lokasi / tempat di PT. MULTICON di 3 (tiga) tempat pada tanahnya yang turun dan yang tidak turun .... "

" Bahwa saksi tidak tahu melakukan pengukuran berapa meter bangunan PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL yang mengalami retak .... "

" Bahwa dengan adanya tekanan/beban berat di PT BETTY LINTAS SAMUDRA bisa mengakibatkan penurunan tanah yang berada di sebelah lokasi PT. BETTI LINTAS SAMUDRA ..... "

**Saksi BUDIHARTO PRAJITNO**

Bahwa saksi telah memberikan keterangan di atas sumpah dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah mengutip keterangannya dalam putusannya halaman 11, yaitu :

"..... Bahwa PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL mengalami kerusakan di bagian sebelah kiri dan tengah gedung diakibatkan karena PT. Betti Lintas Samudra membangun gedung bersebelahan dengan PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL."

"..... Bahwa pagar PT. BETTY LINTAS SAMUDRA juga tidak lurus lagi karena adanya penurunan tanah karena beban bangunan PT. BETTI LINTAS SAMUDRA terlalu berat...."

"..... Bahwa PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL dengan kejadian ini mengalami kerugian cor beton lantai rusak dan amblas, pondasi pagar retak-retak dan kalau hujan timbul genangan air



sedalam 20 cm di tempat yang digunakan untuk lalu lintas truck yang membawa peti...."

Mohon dibandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.191 K/Sip/1962 tertanggal 10-10-1962 menyatakan :

"Penilaian keterangan-keterangan saksi adalah wewenang Hakim, pula apakah saksi-saksi itu layak juga didengar sebagai ahli di samping kesaksiannya biasa, Hakim pun berwenang penuh mengambil kesimpulan-kesimpulannya mengenai persoalan tersebut."

(Dalam Buku karya O.Bidara,SH : Hukum Acara Perdata. Terbitan PT. Pradnya Paramita cetakan kedua, Jakarta, 1987. Hal. 80).

Bahwa akibat terjadinya penurunan tanah hingga 35 cm di lahan bangunan tempat usaha milik Pemohon Kasasi, maka mengalami kerusakan dan keretakan baik pada bangunan yang berhimpitan dengan milik Termohon Kasasi maupun bangunan yang tidak menempel dengan bangunan milik Termohon Kasasi, kerusakan tersebut adalah berupa lahan/halaman tempat menumpuk peti kemas milik Pemohon Kasasi mengalami keretakan sepanjang + 54 m<sup>2</sup> x 12 m<sup>2</sup> atau juga tanahnya mengalami penurunan sekitar 1 sampai dengan 5 cm per tahun, sehingga menimbulkan genangan air di tempat usaha penimbunan kontainer milik Pemohon Kasasi.

Bahwa berdasarkan segala uraian tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum sehingga putusannya haruslah dibatalkan ;

2. Bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum sebab, hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 11 Mei 2009 merupakan penerapan hukum dan sesuai ketentuan Pasal 153 ayat 1 HIR yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk melakukan pemeriksaan atau penelitian setempat, akan hal-hal yang kiranya dapat memberikan penerangan kepada Hakim. Bahwa dalam Buku Hukum Acara Perdata, oleh Dr. M. Nasir, SH., MS., penerbit Djambatan, 2003, halaman 185 bagian huruf :  
"H. PEMERIKSAAN SETEMPAT (DESCENTE) dikutip :  
Pemeriksaan setempat (descente) adalah pemeriksaan mengenai perkara oleh hakim karena jabatannya yang dilakukan di luar

Hal. 12 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gedung atau tempat kedudukan pengadilan. Hal ini dilakukan untuk tujuan agar hakim dapat melihat dan mengamati sendiri secara nyata sehingga mendapatkan kepastian tentang duduk persoalan peristiwa yang menjadi sengketa. Ketentuan mengenai pemeriksaan setempat diatur dalam Pasal 153 HIR".

Kemudian dalam bagian baris ke-22 (dua puluh dua) Buku tersebut, dapat bahwa :

"Pemeriksaan setempat dapat dilakukan berdasarkan putusan hakim, baik atas permintaan para pihak maupun karena jabatan hakim itu sendiri (Pasal 211 Rv). Dengan demikian jelaslah bahwa pemeriksaan setempat ini bukanlah pemeriksaan oleh hakim secara pribadi. Hal ini disebabkan karena pemeriksaan hakim yang bersifat pribadi dan tidak dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti. Dalam praktek, pemeriksaan setempat biasanya dilakukan berkaitan dengan sengketa tentang letak gedung, batas tanah dan lain-lain. Pasal 164 HIR, 284 RBg, dan 1866 KUHPdata hanya memuat lima alat bukti, sehingga ia bersifat limitatif. Di luar pasal ini masih ada alat-alat bukti yang dapat dipergunakan untuk mendapatkan kepastian dan kebenaran formil suatu sengketa, seperti halnya dengan pemeriksaan setempat ini".

Oleh karena itu hasil Pemeriksaan setempat tertanggal 11 Mei 2009 adalah merupakan berita acara yang dibuat oleh Panitera dan ditandatangani Majelis Hakim sebagai alat bukti yang bersifat otentik yang DIAKUI oleh para pihak. Dengan demikian sebagaimana *judex facti* i.e. pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama halaman 20 alinea ke-3 (ketiga), berbunyi :

" Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan lebih dahulu adalah apakah benar lahan tempat penyimpanan container milik Penggugat tersebut telah mengalami penurunan dan keretakan serta menjadi tergenang air manakala datang hujan dan apakah benar hal tersebut disebabkan oleh perbuatan Tergugat;"  
Mohon dibandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain :

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.966 K/Sip/1973 tertanggal 31-07-1975 menyatakan :**

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung :

Hal. 13 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010





Seorang Jurusita atau wakilnya yang ditunjuk secara sah oleh Hakim Pengadilan Negeri untuk melakukan pemeriksaan setempat berwenang penuh untuk melaksanakan perintah hakim tersebut dan hasil pemeriksaan dapat menjadi keterangan bagi Hakim yang bersangkutan dalam pemeriksaan dan memutus perkara yang dihadapinya."

(Dalam Buku karya Drs. Hari Sasangka, SH., MH., Ahmad Rifai, SH., : Perbandingan HIR Dengan RBG Disertai Dengan Yurisprudensi MARI Dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata. Terbitan CV Mandar Maju cetakan satu, Bandung, 2005. Hal.84-85).

Bahwa Pemohon Kasasi telah memperoleh bukti tentang peristiwa khusus yang bersifat menimbulkan hak berdasarkan Berita Acara Hasil Sidang Pemeriksaan setempat tertanggal 11 Mei 2009, bahwa membuktikan akibat terjadinya penurunan tanah hingga 35 cm di lahan bangunan tempat usaha milik Pemohon Kasasi, mengalami kerusakan dan keretakan baik pada bangunan yang berhimpitan dengan milik Termohon Kasasi maupun bangunan yang tidak menempel dengan bangunan milik Termohon Kasasi, kerusakan tersebut adalah berupa lahan/halaman tempat menumpuk peti kemas milik Pemohon Kasasi mengalami keretakan sepanjang + 54 m<sup>2</sup> x 12 m<sup>2</sup> atau juga tanahnya mengalami penurunan sekitar 1 sampai dengan 5 cm per tahun, sehingga menimbulkan genangan air di tempat usaha penimbunan kontainer milik Pemohon Kasasi.

Bahwa berdasarkan segala uraian tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum sehingga putusannya haruslah dibatalkan ;

3. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 307/Pdt/2009/PT.Smg tertanggal 29 Desember 2009.

Dalam putusannya halaman 3 (tiga) alinea ketiga, Judex Facti Majelis Hakim Tinggi menyatakan:

" Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 8 Juni 2009 Nomor 282/Pdt.G/2008/PN.Smg serta memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat



pertama yang menjadi dasar dan kesimpulan untuk menjatuhkan putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu dapat disetujui dengan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama untuk dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pendapat sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;"

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut di atas sangat keliru dan merupakan pertimbangan yang dilakukan secara melawan hukum dan tidak sah, sehingga juga merupakan pertimbangan yang kurang cukup pertimbangan hukumnya (Onvol-doende Gemotiveerd), sehingga beralasan hukum untuk dibatalkan, karena :

Dalam Kontra Memori Banding halaman 2 angka 3.1. bahwa "Pembanding tidak mempunyai ijin mendirikan bangunan ataupun ada namun tidak diajukan karena bangunannya tidak dibangun sesuai dengan IMB yang bila diajukan akan melemahkan sendiri dalil gugatannya" .

Bahwa alasan banding tersebut di atas yang diajukan Terbanding sekarang Termohon Kasasi sangat keliru dan sama sekali tidak benar serta bertentangan dengan hukum dan keadilan, sehingga beralasan untuk ditolak, karena :

- a. Bangunan milik Penggugat telah terlebih dahulu dibangun yakni sekitar tahun 2006, dengan ketinggian pondasi 1,20 m, dengan luas tanah kurang lebih 31.058 m<sup>2</sup>, di mana Pemohon Kasasi semula Penggugat dalam membangun diatas lahan dimaksud telah mendapat Ijin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Semarang sebagaimana dalam Keputusan Wali Kota Semarang No. 647/95/2006 pada tanggal 28-09-2006 dan bangunan mana berdiri di atas Sertipikat HGB Nomor 589 atas nama Perseroan Terbatas PT Multicon Indrajaya Terminal sebagaimana terlampir yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Memori Kasasi a quo (selanjutnya disebut "IMB") ;
- b. Pemohon Kasasi telah mendirikan bangunan telah memenuhi standarisasi bangunan industri di mana peruntukannya untuk penampungan kontainer, sehingga setelah Termohon Kasasi membangun di lokasi perkara telah secara nyata menimbulkan akibat bahwa di tempat Pemohon Kasasi ada kerusakan, penurunan tanah



dan bangunan yang retak-retak. Namun sebelum Termohon Kasasi membangun, bangunan Pemohon Kasasi tidak mengalami kerusakan. Berkaitan dengan timbulnya genangan air manakala hujan datang merupakan akibat penurunan tanah di lokasi Pemohon kasasi di mana dibangun dalam komposisi kemiringan 8 cm berakibat tidak mampu lagi untuk mengalirkan air genangan karena memang dibuat oleh Penggugat sendiri dengan harapan agar supaya bila ada air hujan dapat terbang/lari melalui tiap-tiap sisi dari lahan Pemohon Kasasi.

Bahwa berdasarkan segala uraian tersebut diatas, jelas dan nyata bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum sehingga putusannya haruslah dibatalkan ;

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

**mengenai alasan ke. 1 :**

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena putusan judex facti yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 282/Pdt.G/2008/PN.Semarang yang dalam konpensi : dalam eksepsi menolak seluruh eksepsi Tergugat, dalam pokok perkara menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan dalam rekonsensi menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya dibuat berdasarkan pertimbangan hukum yang benar, yaitu :

- Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa penurunan lahan dan genangan air ketika hujan di tanah Penggugat adalah akibat perbuatan Tergugat membangun bangunan yang pondasinya lebih tinggi dari pondasi bangunan Penggugat ;
- Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat dalam membangun bangunan tidak sesuai dengan rencana kota yang dikeluarkan Dinas Tata Kota dan Pemukiman Semarang karena dalam membangun Tergugat telah mendapat Ijin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Semarang ;
- Adanya penurunan lahan dan adanya genangan air di tanah Penggugat lebih disebabkan oleh tidak adanya tanah untuk peresapan air di tanah Penggugat karena semua tanahnya dicor ;



**mengenai alasan ke. 2 :**

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung RI ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : HIENDRA SOENJOTO tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HIENDRA SOENJOTO** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 14 September 2011 oleh R. Imam Harjadi,SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Salman Luthan,SH.MH. dan H. Mansur Kartayasa,SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Tety Siti Rochmat Setyawati,SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :  
Ttd.  
Dr. Salman Luthan,SH.MH.  
Ttd.  
H. Mansur Kartayasa,SH.MH.

Ketua :  
Ttd.  
R. Imam Harjadi,SH.MH.

## Biaya-biaya :

1. Materiail .....	Rp. 6.000,-	Panitera Pengganti : Ttd.
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-	Tety Siti Rochmat Setyawati,SH.
3. Administrasi Kasasi.	<u>Rp.489.000,-</u>	
Jumlah	<u>Rp.500.000,-</u>	

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**SOEROSO ONO, SH.MH.**  
NIP. 040 044 809.

Hal. 18 dari 18 hal. Put. No.2577 K/Pdt/2010