



P U T U S A N
Nomor 1282 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG
MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MARIJAN**, bertempat tinggal di Jalan Syeh Hasan Nomor 23, Ling. I, Kelurahan Selawan, Kecamatan Kisaran Timur, Kabupaten Asahan;
2. **JURIAH br PANGGABEAN**, bertempat tinggal di Jalan Syeh Hasan Nomor 23, Ling. I, Kelurahan Selawan, Kecamatan Kisaran Timur, Kabupaten Asahan;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n

SAMSUL BAHRI NASUTION, bertempat tinggal di Jalan Syeh Hasan Nomor 25, Ling. I, Kelurahan Selawan, Kecamatan Kisaran Timur, Kabupaten Asahan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lili Arianto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Chut Nyak Dhien Nomor 5 A, Kisaran, Asahan, Sumut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kisaran, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 19-4-1974, orang tua Penggugat mendirikan satu buah rumah Jalan Syeh Hasan Nomor 25, Lingkungan I, Kelurahan Selawan, kemudian pada tahun 2005 rumah tersebut diberikan orang tua Penggugat kepada Penggugat untuk saya tempati, dan sejak tahun 2005 sampai saat ini Penggugat menempati rumah tersebut;

*Halaman 1 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sejak Penggugat menempati rumah tersebut, rumah tersebut dalam keadaan baik dan tidak ada yang rusak, sebagaimana dahulu sejak dibangun orang tua Penggugat tanggal 19-4-1974, akan tetapi rumah saya rusak akibat Tergugat (Marijan) dan Turut Tergugat membangun rumahnya secara bertahap dimulai tahun 2007 dan tahap berikutnya pada tahun 2012;
3. Bahwa pada awal Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumahnya, Turut Tergugat membangun rumah tersebut tidak ada memberitahu atau meminta izin, sehingga akhirnya menimbulkan pertikaian antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat, dimana pernah terjadi mediasi untuk berdamai yang difasilitasi oleh Kelurahan Selawan pada tanggal 8 Oktober 2012 dengan Surat Nomor 470/096, akan tetapi tidak mencapai titik temu;
4. Bahwa mediasi untuk berdamai yang difasilitasi oleh Kelurahan tidak mencapai titik temu, bahkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat ngotot untuk ke Polisi, maka dengan berat hati Penggugat membuat laporan ke Polres Asahan dengan Laporan Polisi Nomor Lp/1252/X/2012/SU/Res Ash tanggal 18 Oktober 2012, dimana perkara tersebut telah disidangkan di Pengadilan Negeri Kisaran dengan putusan Nomor 567/Pid.B/2013/PN.Kis., tanggal 6 Maret 2014 dan telah berkekuatan hukum tetap;
5. Bahwa kerusakan rumah Penggugat, yang diakibatkan bangunan rumah Tergugat dan Turut Tergugat, rumah Penggugat bocor mengenai papan rumah apabila datang hujan, sehingga papan rumah Penggugat jadi lapuk, selain dari pada itu dinding-dinding rumah Pengugat pada retak akibat dari ompak/pondasi bangunan Tergugat dan Turut Tergugat yang masuk ke tanah Penggugat dengan ukuran 30 cm x 75 cm sebanyak 3 (tiga) ompak/pondasi;
6. Bahwa dari akibat dari Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumah tersebut, rumah Penggugat menjadi rusak yaitu:
 - a. Dinding sebelah kanan rumah Penggugat retak sebanyak 4 titik masing-masing sepanjang \pm 70 cm;
 - b. Dinding diatas pintu ada 2 (dua) titik retak sepanjang 1 m dan 25 cm;
 - c. Dinding diatas pintu bagian belakang 2 (dua) titik sepanjang 1 m;
 - d. Kayu papan lapu sebanyak 31 keping;
 - e. Kayu Broti 17 batang;
 - f. 1 (satu) unit kosen;
 - g. Flapon sebanyak 6 (enam) keping;
 - h. Karpet sepanjang 7 x 3 meter;

Halaman 2 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selain dari pada kerusakan rumah Penggugat akibat dari bangunan Tergugat dan Turut Tergugat, ompak (pondasi/cakar ayam) sebanyak 3 (tiga) yaitu: di bagian depan 1 (satu), di bagian tengah 1 (satu) dan di bagian belakang 1 (satu), yang mana ompak tersebut masuk ke tanah Penggugat dengan ukuran panjang 30 cm, lebar 75 cm dan tinggi 1 m;
8. Bahwa dari akibat kelalaian Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumah tersebut, rumah Penggugat menjadi rusak, selain dari pada itu ompak (pondasi/cakar ayam) sebanyak 3 (tiga) yaitu: di bagian depan 1 (satu) , di bagian tengah 1 (satu) dan di bagian belakang 1 (satu), yang mana ompak tersebut masuk ke tanah Penggugat dengan ukuran panjang 30 cm, lebar 75 cm dan tinggi 1 m, dimana pada saat Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumah tersebut tidak ada memberitahu atau meminta izin Penggugat, yang mengakibatkan menimbulkan kerugian baik materiil maupun moril pada Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat dapat dikwalifisir melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa dari akibat Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumah tersebut, rumah Penggugat menjadi rusak menimbulkan kerugian meterial kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), oleh sebab itu sudah sangat wajar dan pantas Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
10. Bahwa ompak (pondasi/ cakar ayam) sebanyak 3 (tiga) yaitu: di bagian depan di bagian depan 1 (satu), di bagian tengah 1 (satu) dan di bagian belakang 1 (satu), yang mana ompak tersebut masuk ke tanah Penggugat dengan ukuran panjang 30 cm, lebar 75 cm dan tinggi 1 m, dimana pada saat Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumah tersebut tidak ada memberitahu atau meminta izin Penggugat, oleh sebab itu sudah sangat pantas dan wajar agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membongkar ompak (pondasi/cakar ayam) sebanyak 3 (tiga) yaitu: di bagian depan 1 (satu) dan di bagian 2 (dua), yang mana ompak tersebut masuk ke tanah Penggugat dengan ukuran panjang 30 cm, lebar 75 cm dan tinggi 1 m;
11. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat membangun rumah tersebut, yang mengakibatkan kerusakan rumah Penggugat, sehingga membuat Penggugat malu dengan para tetangga maupun tamu yang datang, apalagi istri dari Penggugat Syarita Wahyuni SP di seorang guru, sehingga secara moril Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat dan

Halaman 3 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Turut Tergugat, oleh sebab itu sudah sangat pantas dan wajar apabila Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk memberi ganti rugi terhadap Penggugat;

12. Bahwa kerugian moril Penggugat tidak dapat dihitung dengan material, akan tetapi hukum meminta kerugian harus dihitung dengan nilai mata uang, maka dari itu secara moril Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
13. Bahwa Penggugat merasa khawatir terhadap Tergugat dan Turut Tergugat enggan membayar kerugian materiil maupun moril kepada Penggugat, oleh karenanya sangat beralasan bila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas kelalaian melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak lalainya Tergugat tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa masalah ini adalah masalah kerusakan rumah atau tempat tinggal sehari hari untuk berlindung dari hujan dan panas yang harus atau segera diperbaiki, maka sudah sangat pantas dan wajar apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding;
15. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikat buruk Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengalihkan, mengganti-rugikan atau menjual tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Syech Hasan Nomor 23 Lingkungan I, Kelurahan Selawan, Kecamatan Kisaran Timur, Kabupaten Asahan, mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Kisaran berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kisaran agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengganti kerugian sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengganti kerugian moril sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membongkar ompak (pondasi/cakar ayam) sebanyak 3 (tiga) yaitu: di bagian depan 1 (satu), di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian tengah 1 (satu) dan di bagian belakang 1 (satu), yang mana ompak tersebut masuk ke tanah Penggugat dengan ukuran panjang 30 cm, lebar 75 cm dan tinggi 1 m;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat atas kelalaian melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak lalainya Tergugat dan Turut Tergugat tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang diletakkan pada tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Syech Hasan Nomor 23 Lingkungan 1, Kelurahan Selawan, Kecamatan Kisaran Timur, Kabupaten Asahan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam Pengadilan yang baik (*in guede justitie*) mohon diputuskan seadil-adilnya, sesuai rasa keadilan yang berlaku ditengah-tengah masyarakat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- I. Gugatan yang diajukan Penggugat *error in persona*:

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat adalah salah alamat, karena antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum, sebab Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada melakukan perbuatan ataupun kelalaian yang mengakibatkan Penggugat dirugikan, dengan demikian jelas bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat.

- II. Gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak:

Bahwa pelaksana pekerjaan renovasi bangunan rumah milik Tergugat dan Turut Tergugat bukan merupakan hasil pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sebab dari awal sampai selesainya renovasi bangunan rumah tersebut dilakukan oleh tukang/pemborong dan terhadap pelaksanaan renovasi bangunan rumah tersebut Tergugat telah membuat

Halaman 5 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Perjanjian Borongan dengan tukang/pemborong bernama Haryanto yang beralamat di Umbut-Umbut Kisaran;

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian yang diperbuat oleh Tergugat dengan tukang/pemborong tertanggal 16 Juli 2012 dalam rangka pelaksanaan pembangunan rumah dari awal sampai selesai adalah merupakan tanggung jawab tukang/pemborong, dan oleh karna tukang/pemborong menyatakan bahwa pembangunan rumah milik Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah selesai, maka Tergugat dan Turut Tergugat kemudian menempati rumah tersebut;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan tukang/pemborong sebagai pihak dalam perkara ini sebagai pelaksana pekerjaan renovasi bangunan tersebut, jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kurang pihak, sehingga sangat beralasan dinyatakan tidak dapat diterima, sebab tukang/pemborong adalah sebagai pelaksana pekerjaan renovasi bangunan rumah dari awal sampai selesai;

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa rumah yang ditempati adalah merupakan warisan peninggalan orang tua Penggugat, maka menurut hukum jelas bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan dalam perkara secara sendiri-sendiri sebab Penggugat bukanlah merupakan ahli waris satu satunya dari orang tua Penggugat;

III. Objek gugatan kabur (*obscure libel*):

Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur dan tidak jelas dan sulit untuk dipahami, sebab di dalam gugatan Penggugat tidak ada merincikan dengan jelas nilai-nilai kerugian *item per item* yang dialami oleh Penggugat, sehingga menyatakan mengalami kerugian mencapai Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Bahwa Penggugat menguraikan mengenai ukuran pondasi bangunan rumah Tergugat dan Turut Tergugat yang juga merupakan objek gugatan dalam gugatan Penggugat tersebut adalah tidak jelas dan mengada-ada, sebab pondasi tersebut tertanam di bawah bangunan milik Tergugat dan Turut Tergugat dan tidak sampai ke rumah Penggugat dan sangat tidak logika Penggugat mengetahui ukuran pondasi bangunan rumah tersebut secara pasti, karena pondasi rumah tersebut tertanam di bawah tanah dan tidak terlihat karena tertutupi lantai bangunan;

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat adalah *error in persona*, gugatan kurang pihak dan objek gugatan yang diajukan Penggugat kabur (*obscure libel*), maka sangat



beralasan menurut hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi bernama Marijan dan Turut Tergugat dalam Konvensi Juriah *br* Panggabean mengajukan gugatan balik (rekonvensi) terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bernama Samsul Bahri Nasution dalam perkara perdata Nomor 15/PdtG/2014/PN.Kis.;

Bahwa dalil-dalil jawaban yang sudah dikemukakan pada bahagian eksepsi dan dalam bagian konvensi di atas adalah merupakan satu kesatuan dengan gugatan rekonvensi ini, sehingga tidak perlu diulangi lagi;

Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik rumah yang terletak di Jalan Syeh Hasan Nomor 23, Lingkungan I, Kelurahan Selawan, Kecamatan Kisaran Timur, Kabupaten Asahan dan bersebelahan dengan rumah orang tua Tergugat Rekonvensi yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Syeh Hasan Nomor 25, Lingkungan I, Kelurahan Selawan, Kecamatan Kisaran Timur, Kabupaten Asahan;

Bahwa dahulu dinding rumah milik orang tua Tergugat Rekonvensi yang diberikan untuk di tempati kepada Tergugat Rekonvensi dengan dinding rumah Penggugat Rekonvensi bersebelahan (satu dinding), maka menurut hukum dinding tersebut adalah menjadi milik bersama antara Penggugat Rekonvensi dengan orang tua Tergugat Rekonvensi;

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah merusak dan merobohkan dinding pada bagian belakang rumah yang berbatasan dengan rumah Penggugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat Rekonvensi yang juga turut berhak atas dinding tersebut, dengan demikian jelas bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah merubuhkan dan merusak dinding papan pada bagian belakang tanpa persetujuan dan seijin dari Penggugat Rekonvensi yang juga turut berhak atas dinding tersebut, untuk itu Penggugat Rekonvensi telah merasa dirugikan karena kehilangan papan yang seharusnya menjadi hak Penggugat Rekonvensi ditaksir sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan sewenang-wenang sehingga Penggugat Rekonvensi merasa malu dan nama baik Penggugat Rekonvensi telah tercemar di tengah-tengah masyarakat, untuk itu sangat beralasan pula Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar

*Halaman 7 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian moril yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat khawatir akan iktikad buruk dari Tergugat Rekonvensi tidak membayar kerugian materiil dan moril yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi, maka sangat beralasan pula diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta bergerak dan tidak bergerak kepunyaan Tergugat Rekonvensi;

Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah berdasarkan bukti-bukti yang otentik, maka sangat beralasan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kisaran untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian moril yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara gugatan rekonvensi ini adalah sah dan berharga;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kisaran telah menjatuhkan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Kis., tanggal 11 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 8 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengganti kerugian sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membongkar ompak (pondasi/cakar ayam) sebanyak 3 (tiga) yaitu: di bagian depan 1 (satu), di bagian tengah 1 (satu) dan di bagian belakang 1 (satu), yang mana ompak tersebut masuk ke tanah Penggugat dengan ukuran panjang 30 cm, lebar 75 cm dan tinggi 1 m;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat atas kelalaian melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak lalainya Tergugat dan Turut Tergugat tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.136.000,00 (satu juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor 427/PDT/2014/PT.MDN., tanggal 21 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding/ Tergugat dan Turut Tergugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 15/Pdt.G/2014/ PN.Kis., tanggal 11 November 2014, yang dimohonkan banding tersebut, yang amar selengkapya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 9 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengganti kerugian sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membongkar ompak (pondasi/cakar ayam) sebanyak 3 (tiga) yaitu: di bagian depan 1 (satu), di bagian tengah 1 (satu) dan di bagian belakang 1 (satu), yang mana ompak tersebut masuk ke tanah Penggugat dengan ukuran panjang 30 cm, lebar 75 cm dan tinggi 1 m;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat atas kelalaian melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak lalainya Tergugat dan Turut Tergugat tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, untuk membayar ongkos perkara sebesar Nihil;

Halaman 10 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 6 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan kasasi Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Kis., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kisaran, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 28 Mei 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 3 Juni 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* tersebut;

Bahwa Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia *in casu* Hukum Acara Perdata di Indonesia yang mengharuskan kepada Hakim *in casu* Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* untuk memeriksa dan mengadili kembali putusan Pengadilan Negeri/*Judex Facti* yang dimohonkan banding tersebut, bukan dengan tanpa dasar dan alasan hukum kemudian mengambil alih dasar dan alasan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama dengan mengesampingkan seluruh berkas perkara dan alat bukti termasuk memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding tersebut untuk kemudian memperbaiki dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri/*Judex Facti* tersebut;

Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 951 K/Sip/1973, tertanggal 9 Oktober 1975 telah menyebutkan: "Cara pemeriksaan dalam tingkat banding yang seolah-olah tingkat kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan



yang diajukan oleh Pembanding adalah salah. Seharusnya Hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun penerapan hukumnya“, (*vide* Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. cetakan kedua, Mahkamah Agung R.I., 1993 halaman 349);

Dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* yang tanpa melakukan pemeriksaan kembali, telah memperbaiki dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri/*Judex Facti* adalah suatu putusan yang bertentangan dengan syarat-syarat yang diharuskan oleh undang-undang dan oleh karenanya harus dibatalkan, karena tidak sesuai dengan hukum serta tidak dapat memberikan kepastian hukum Pemohon Kasasi sebagaimana yang dijunjung tinggi oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia;

II. Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam memutuskan perkara *a quo*;

1. Bahwa Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, karena dalam halaman 15 alinea ke-tiga putusannya Pengadilan Tinggi Medan berpendapat bahwa alasan-alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagai pendapatnya dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, sebab Termohon Kasasi sama sekali tidak dapat membuktikan *petitum* gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

Adapun alasan-alasan keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

1.1 Bahwa benar dalam memori banding telah diuraikan alasan-alasan hukum keberatan Pembanding sehingga mengajukan permohonan pemeriksaan perkara *a quo* dalam tingkat banding atas kekeliruan Pengadilan Negeri/*Judex Facti* dalam putusannya dan telah mengenyampingkan fakta-fakta hukum yang sangat relevan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding dalam persidangan;

1.2 Bahwa telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. dan kebiasaan yang meraja (*herzendeleer*) bahwa tujuan suatu pemeriksaan tingkat banding adalah agar Pengadilan tinggi dapat memeriksa dan mengadili keseluruhan fakta-fakta yang ditemukan pada persidangan tingkat pertama (Pengadilan Negeri), karena



adanya keberatan dari pihak Pembanding atas suatu putusan Pengadilan Negeri yang telah merugikan dirinya (*vide* Pasal 26 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman);

- 1.3 Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan kembali alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding dalam tingkat banding dalam memori banding yang diajukan dan tidak menimbang seluruh fakta-fakta yang ditemukan dipersidangan, kemudian mengambil alih pertimbangan Pengadilan tingkat pertama adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* tersebut haruslah dibatalkan;
 2. Bahwa Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dan sangat beralasan untuk dibatalkan, karena telah mengambil alih pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri/*Judex Facti* yang keliru dan salah menerapkan hukum, sebab Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa alasan-alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri/*Judex Facti* dalam putusannya kurang tepat, sebab Penggugat yang seharusnya mengajukan bukti atas besaran ganti rugi dan oleh karena Pengadilan tinggi/*Judex Facti* juga mengabulkan gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Termohon kasasi tanpa didasari dengan alat bukti yang sah menurut hukum maka sangat beralasan putusan *Judex Facti* tersebut untuk dibatalkan;
 3. Bahwa Pengadilan Tinggi dan Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum yang berlaku sehingga sangat beralasan untuk dibatalkan, sebab Termohon Kasasi sama sekali tidak dapat membuktikan kerugian yang nyata sehingga mengalami kerugian Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), sebab berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R..I Nomor 1226 K/Sip/1997, tanggal 13 April 1978 menegaskan bahwa untuk menentukan besarnya ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum haruslah didasarkan pada bukti-bukti yang nyata-nyata dikeluarkan oleh pemohon ganti rugi *in casu* Termohon Kasasi;
- Adapun alasan-alasan keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

Halaman 13 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Kisaran) telah lalai dan salah dalam menerapkan hukum, sebab tidak menuliskan seluruh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di persidangan dalam putusan, kemudian Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* mengambil alih pertimbangan Pengadilan tingkat pertama tidak berdasarkan seluruh fakta-fakta hukum yang ditemukan di persidangan, sehingga sangat merugikan kepentingan hukum Para Pemohon Kasasi dalam perkara ini; Bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di persidangan bernama Harianto, Muhammad Nur, Irwanto, Yusniar Batubara, Karel Malau dan Bongsu Malau masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Saksi bernama Harianto, Umur 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan tukang/pemborong, alamat Kelurahan Si Umbut-Umbut, Kecamatan Kisaran Timur, menerangkan sebagai berikut:

- Saksi adalah tukang/pemborong untuk merenovasi rumah milik Tergugat dan Turut Tergugat;
- Saksi yang mengerjakan pelaksanaan renovasi pembangunan rumah milik Tergugat dari awal sampai selesai;
- Saksi sudah menjadi tukang selama 26 tahun;
- bangunan rumah Tergugat yang dikerjakan saksi tidak ada melewati batas sampai ke rumah Penggugat karena dinding yang lama tidak ada di bongkar;
- Saksi membenarkan tanda tangan yang diperbuat dalam bukti dengan tanda T- 1;
- Saksi mengerjakan pondasi untuk rumah lantai 3 (tiga) milik Tergugat;
- Pondasi tersebut dibuat 1 meter x 1 meter sebanyak 3 (tiga) pondasi;
- Pondasi digali di tanah milik Tergugat dan membuat keranjang pondasi;
- Pada waktu menggali pondasi tidak ada sampai ke rumah Penggugat;
- Sekarang dinding rumah Tergugat dan Penggugat terpisah dengan jarak 5 cm;
- Pondasi dicor dengan bahan matreal batu kerikil, batu kelapa, batu mangga, semen dan pasir;
- Pondasi dan tiang pondasi tersebut tidak ada lewat ke rumah Penggugat;

Halaman 14 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada waktu pondasi dikorek tidak ada bertemu dengan pondasi dinding rumah yang digunakan Penggugat;
- Penggugat mengerjakan renovasi rumah tersebut tetap dari rumah Tergugat;
- Dahulu dinding rumah Tergugat setengah permanen dan satu dinding dengan rumah Penggugat;
- Yang menentukan letak pondasi/ompak tersebut adalah saksi sendiri bukan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Pada waktu saksi mengorek pondasi rumah tersebut juga dilihat isteri Penggugat dan pada waktu itu isteri Penggugat tidak ada menaruh keberatan;
- Pada waktu mengerjakan bangunan tersebut sama sekali tidak ada menyebabkan kerusakan pada rumah Penggugat;
- Rumah tersebut berdekatan dengan rel kereta api dan sering dilewati kereta api;
- Pada waktu saksi bekerja sering melihat ada kereta api yang lewat dan sangat terasa getarannya sampai ke rumah tersebut;
- Geteran kereta api tersebut berpengaruh pada bangunan yang terbuat dari semen;
- Pada waktu saksi mengerjakan bangunan tersebut saksi melihat dinding rumah yang digunakan Penggugat sudah lapuk;
- Pengerjaan bangunan rumah Tergugat dan Turut Tergugat tersebut tidak ada menimbulkan kerusakan pada rumah Penggugat;
- Setelah selesai pekerjaan renovasi rumah milik Tergugat, saksi menanyakan kepada Penggugat tentang keluhan Penggugat yang perlu untuk diperbaiki pada waktu itu, Penggugat menyatakan tidak ada;
- Pada pelaksanaan renovasi rumah Tergugat tersebut tidak lagi menggunakan dinding yang lama;
- Pelaksanaan pembangunan rumah milik Tergugat tersebut dibuat dengan menggunakan dinding tersendiri;
- Dinding rumah Tergugat yang lama sekarang digunakan oleh Penggugat;

Saksi bernama Muhammad Nur, Umur 31 tahun, Agama Islam, Pekerjaan tukang, alamat Jalan Sisingamangaraja, Gang Subur II, Kisaran Timur, menerangkan sebagai berikut:

Halaman 15 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



- Saksi sebagai tukang dalam pelaksanaan renovasi pembangunan rumah Tergugat;
- Pekerjaan telah selesai 2 (dua) tahun yang lalu;
- Atap seng Penggugat yang rusak sudah diperbaiki oleh saksi;
- Apabila ada komplain dari istri Penggugat langsung di bolo/diperbaiki oleh saksi;
- Dinding rumah Tergugat tidak ada yang retak;
- Atap seng Penggugat yang diganti oleh saksi tersebut pada dasarnya memang sudah lapuk kemudian diganti menjadi yang lebih bagus;
- Sekarang rumah Penggugat dan Tergugat tidak satu dinding lagi;
- Rumah Penggugat menggunakan dinding lama yang dahulu digunakan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Rumah Tergugat sekarang menggunakan dinding tersendiri;
- Setelah pelaksanaan pekerjaan rumah Tergugat selesai saksi menanyakan kepada istri Penggugat tentang keluhannya, namun pada waktu itu isteri Penggugat menyatakan tidak ada masalah (aman);
- Saksi menanyakan keluhan isteri Penggugat adalah berdasarkan inisiatif saksi sendiri;

Saksi bernama Irwanto, Umur 44 tahun, Agama Islam, alamat jalan Kelinci Lk. IV, Sei Rengas, Kisaran Barat menerangkan sebagai berikut :

- Saksi pernah menempati/menyewa rumah yang terletak di jalan Syeh Hasan yang ditempati Penggugat sekarang;
- Saksi menempati rumah Penggugat tersebut selaku penyewa dari April 2002 sampai dengan April 2003;
- Saksi menyewa rumah tersebut dari ayah Penggugat selama 1 (satu) tahun dengan uang sewa Rp.800.000 (delapan ratus ribu rupiah) per tahun;
- Rumah tersebut berlantai semen biasa, sumur timba dan dinding belakang sudah lapuk-lapuk dan jebol-jebol;
- Dinding rumah tersebut semi permanen setengah batu dan setengah papan;
- Rumah Penggugat menumpang dinding ke rumah yang bersebelahan;
- Rumah yang saksi sewa kalau menghadap ke Jalan umum sebelah kanan bersebelahan dengan rumah Tergugat dan sebelah kiri bersebelahan dengan rumah Isak Nasution.

Halaman 16 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kondisi rumah tersebut pada waktu saksi tempati cat kusam, lantai pecah-pecah dan sebagian lantai turun;
- Di bagian dinding juga ada keretakan;
- Rumah Penggugat dan Tergugat dahulu menggunakan 1 (satu) dinding;
- Dinding antara rumah Penggugat dan Tergugat ada yang retak agak renggang;
- Dinding rumah di bagian belakang rusak;
- Rumah orang tua Penggugat yang saksi sewa tersebut berdekatan dengan rel kereta api;
- Apabila dilintasi kereta api akan terjadi getaran;
- Di bagian pintu menuju ke ruang belakang dahulu juga setengah permanen;
- Sebelum rumah Tergugat dibangun dinding tersebut sudah retak;
- Atap rumah juga bocor-bocor;
- Saksi pindah dari rumah tersebut karena uang sewa akan dinaikan menjadi Rp. 1.600.000 (satu juta enam ratus ribu rupiah) per tahun;

Saksi bernama Yusniar Batubara, Umur 42 tahun, Agama Islam, Alamat Jalan Bacang Lk. VI, Kisaran Timur, menerangkan sebagai berikut:

- Saksi pernah menyewa rumah yang sekarang ditempati Penggugat yang terletak di Jalan Syeh Hasan dan bersebelahan dengan rumah Tergugat;
- Saksi menyewa rumah tersebut dari orang tua Penggugat dan ditempati sejak pertengahan Juni 2003 sampai dengan Juni 2004 selama 1 (satu) tahun;
- Uang sewa rumah tersebut sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per tahun;
- Pada waktu itu uang sewa dibayar kepada orang tua Penggugat;
- Dinding rumah tersebut setengah permanen terbuat dari batu dan dinding papan;
- Bagian depan agak lumayan tapi dibagian belakang sudah lapuk;
- Pada waktu saksi menempati rumah tersebut sudah ada keretakan di bagian dinding di ruangan tamu;
- Keretakan di bagian dinding yang bersebelahan dengan Tergugat agak renggang;
- Dinding tersebut sudah retak sejak saksi masuk menempati rumah tersebut;

Halaman 17 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rumah tersebut berdekatan dengan rel kereta api;
- Apabila dilintasi kereta api terasa getaran sampai kerumah;
- Rumah Penggugat dan Tergugat dahulu menggunakan 1 (satu) dinding;
- Saksi menempati rumah tersebut kondisinya kurang baik;
- Dahulu seng rumah yang saksi tempati tersebut juga bocor-bocor;
- Rumah yang saksi sewa tersebut bersebelahan dengan rumah Tergugat;
- Sebelum rumah Tergugat di bangun kondisinya sama dengan rumah Penggugat;

Saksi bernama Karel Malau Umur 77 tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Gelatik Lk. I, Kelurahan Karang Anyer, Kisaran Timur, menerangkan sebagai berikut:

- Saksi pernah tinggal di Jalan Syech Hasan sejak tahun 1975;
- Saksi pindah dari Jalan Syech Hasan pada tahun 1984;
- Rumah saksi dahulu di sebelah kanan rumah Tergugat bila menghadap ke jalan;
- Rumah yang sekarang ditempati Tergugat sebelum direnovasi adalah rumah adik saksi;
- Adik saksi bernama Nudin Malau dahulu membangun rumah tersebut pada tahun 1976;
- Sebelah kiri rumah adik saksi tersebut dahulu adalah tanah kosong kemudian rumah Isak Nasution;
- Rumah yang ditempati Tergugat sebelum direnovasi adalah rumah yang dibangun adik saksi dahulu;
- Sekarang rumah adik saksi dahulu sudah direnovasi oleh Tergugat;
- Pada waktu adik saksi membangun saksi sering ke lokasi rumah tersebut;
- Dahulu bila menghadap ke Jalan umum sebelah rumah adik saksi tersebut saksi lihat adalah tanah kosong;
- Rumah adik saksi tersebut dahulu dibangun dengan setengah permanen dari depan sampai ke belakang;
- Rumah adik saksi tersebut yang dibeli dan yang ditempati Tergugat dan Turut Tergugat sekarang ini;
- Rumah tersebut berdekatan dengan rel kereta api;
- Apabila kereta api lewat sangat terasa getaran;

Halaman 18 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Saksi bernama Bongsu Malau, Umur 43 tahun, Agama Kristen Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kampung Lestari, Kisaran, menerangkan sebagai berikut:

- Saksi pernah tinggal di Jalan Syeh Hasan berdekatan dengan rumah objek perkara pada tahun 1975;
- Saksi pindah dari Jalan Syech Hasan sejak tahun 1984;
- Rumah saksi berdekatan dengan rel kereta api dan bila dilintasi kereta api akan terasa getaran;
- rumah saksi juga ada mengalami keretakan akibat getaran kereta api yang sering melintas;
- rumah yang ditempati Tergugat sekarang dahulu adalah rumah Bapak Uda saksi bernama Nudin Malau;
- Rumah Bapak Uda saksi tersebut di bangun pada tahun 1976;
- Di sebelah kiri rumah Bapak Uda saksi tersebut dahulu bila menghadap ke jalan adalah tanah kosong;
- Semasa saksi anak-anak sekitar tahun 1975 sampai 1984, tanah kosong tersebut sering digunakan saksi sebagai tempat bermain;
- Saksi melihat di tanah kosong tersebut sudah ada bangunan rumah sekitar tahun 1984;
- Bangunan rumah di tanah kosong tersebut menggunakan dinding rumah Bapak Uda saksi yang dibeli oleh Tergugat;
- Rumah Bapak Uda saksi yang dibeli oleh Tergugat dan yang ditempati oleh Tergugat;
- Rumah Bapak Uda saksi tersebut sekarang sudah direnovasi oleh Tergugat;
- Dinding rumah Bapak Uda saksi tersebut dari depan sampai belakang dahulu terbuat dengan setengah permanen setengah batu dan setengah papan;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri/*Judex Facti* yang kemudian diambil alih oleh Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* telah silap dan keliru dalam menerapkan hukum, mengabulkan gugatan Termohon Kasasi berdasarkan bukti dengan tanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 dan keterangan saksi-saksi Muharizni, Pairan dan Khairiah Nasution, sebab alat bukti surat yang diajukan Termohon kasasi dengan tanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 sama sekali tidak ada hubungannya dengan gugatan ganti rugi yang diajukan Termohon Kasasi dan keterangan saksi-saksi tersebut tidak dapat dijadikan keterangan saksi sebagai alat



bukti, sebab saksi-saksi tersebut memberikan keterangan menyangkut gugatan Termohon Kasasi berdasarkan cerita yang didengar saksi-saksi dari orang lain;

Bahwa Pengadilan Tinggi dan Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti* telah silap dan keliru dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya menyangkut adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, sebab pekerjaan renovasi pembangunan rumah milik Pemohon Kasasi dari awal sampai selesai dikerjakan oleh pemborong/tukang bukan dikerjakan oleh Pemohon Kasasi, dengan demikian jelas bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum menyangkut gugatan yang diajukan Termohon Kasasi terhadap Para Pemohon Kasasi;

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ditemukan di persidangan terbukti bahwa yang menentukan titik pondasi adalah saksi bernama Harianto selaku tukang/pemborong dan pondasi rumah milik Pemohon Kasasi tidak ada masuk ke tanah Termohon Kasasi, dan juga pada waktu sidang lapangan tidak ada dilakukan pengukuran terhadap pondasi rumah Pemohon Kasasi dan pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) tidak diikuti-sertakan pada waktu diadakan sidang lapangan untuk melakukan pengukuran guna memastikan ukuran tanah Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 dan saksi-saksi yang diajukan Termohon Kasasi di persidangan, tidak ada satu alat bukti yang membuktikan secara nyata rincian kerugian yang dialami Termohon Kasasi, jelas bahwa pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti* adalah berdasarkan pendapat bukan berdasarkan alat bukti, dengan demikian jelas bahwa Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* telah silap dan keliru menerapkan hukum dalam mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti*, sehingga beralasan untuk dibatalkan;

Bahwa *Judex Facti* mengambil keputusan menyangkut 3 unit pondasi (ompak/cakar ayam) berdasarkan pendapat bukan berdasarkan alat bukti, adalah merupakan pertimbangan hukum yang silap dan keliru dan salah dalam menerapkan hukum sehingga beralasan untuk dibatalkan, sebab pada waktu sidang lapangan, pondasi rumah Pemohon Kasasi tidak terlihat dengan jelas karena gelap dan tertanam di bawah bangunan



rumah Pemohon Kasasi dan tidak pernah dilakukan pengukuran, dan pondasi tersebut dikorek dari rumah Termohon Kasasi ke arah rumah Pemohon Kasasi sebanyak 2 (dua) unit pondasi, yang kemudian *Judex Facti* mengambil keputusan menyangkut 3 (tiga) unit pondasi rumah milik Pemohon Kasasi tidak berdasarkan fakta hukum;

Bahwa *Judex Facti* telah silap dan keliru dalam menerapkan hukum mengenai ompak pondasi yang dijadikan permasalahan dalam gugatan Termohon Kasasi menyangkut ukuran pondasi dan menghukum Pemohon Kasasi untuk membongkar 3 (tiga) unit ompak pondasi yang merupakan milik Pemohon Kasasi, karena Majelis Hakim telah mengabulkan gugatan Termohon Kasasi melebihi hak dari Termohon Kasasi, sebab sama sekali tidak ada dilakukan pengukuran pondasi yang dimaksudkan oleh Termohon Kasasi dan secara nyata ketiga unit ompak pondasi tersebut tidak ada masuk ke rumah Termohon Kasasi dan tidak ada mengganggu kepentingan Termohon Kasasi;

Bahwa Pengadilan Tinggi dan Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti* telah silap dan keliru menerapkan hukum menghubungkan kerusakan rumah yang ditempati Termohon Kasasi berdasarkan nilai-nilai ekonomi bangunan saat ini sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) berdasarkan pendapat bukan berdasarkan alat bukti, sebab kerusakan rumah Termohon Kasasi dikarenakan merupakan bangunan tua dan sudah berumur 40 tahun, yang tentunya pada bahan-bahan yang terbuat dari kayu sudah mengalami kelapukan dan juga berdekatan dengan rel kereta api dan setiap hari dilintasi kereta api dan menimbulkan getaran yang tentunya juga berakibat keretakan pada bagian rumah yang terbuat dari semen, dengan demikian jelas bahwa kerusakan rumah Termohon Kasasi sama sekali tidak ada hubungannya dengan Pemohon Kasasi;

Bahwa saksi bernama Irwanto selaku penyewa rumah yang ditempati Termohon Kasasi sejak bulan April 2002 sampai April 2003 dan saksi Yusniar Batubara selaku penyewa dari bulan Juni 2003 sampai Juni 2004 yang menerangkan bahwa rumah yang disewa dalam keadaan kurang baik dan diperbaiki sendiri oleh saksi-saksi selaku penyewa dan di bagian dinding rumah tersebut sudah retak, jelas bahwa kerusakan dan keretakan pada rumah Termohon Kasasi bukan disebabkan oleh bangunan rumah Pemohon Kasasi, karena rumah tersebut sudah dalam keadaan kurang baik dan sudah retak sebelum Pemohon Kasasi membangun dan merenovasi rumah milik Pemohon Kasasi;

Halaman 21 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan bernama Karel Malau dan Bongsu Malau yang menerangkan bahwa dahulu saksi tinggal tepat di sebelah rumah Pemohon Kasasi yang dibeli oleh Pemohon Kasasi dari Nudin Malau, dan pada waktu rumah tersebut dibangun, rumah yang di tempati Termohon Kasasi masih tanah kosong, terbukti bahwa dinding yang dipergunakan Termohon Kasasi sekarang ini adalah milik Pemohon Kasasi bukan milik Termohon Kasasi, dengan demikian jelas bahwa Termohon Kasasi sama sekali tidak berhak terhadap dinding rumah yang dipermasalahkan oleh Termohon kasasi;

Bahwa Pengadilan Tinggi dan Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti* dalam mengambil keputusan dengan mengabulkan gugatan Termohon Kasasi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tidak berdasarkan alat bukti adalah putusan yang silap dan keliru dalam menerapkan hukum, sebab Termohon Kasasi sama sekali tidak dapat membuktikan item per item nilai-nilai kerugian sehingga timbul angka nominal sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), sebab menurut hukum untuk menetapkan besarnya ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum haruslah didasarkan pada bukti-bukti yang nyata-nyata dikeluarkan oleh pemohon ganti rugi;

Bahwa Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti* telah silap dan keliru menerapkan hukum dalam mengambil keputusan, sebab Pemohon Kasasi membangun rumah di atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik dan Pemohon Kasasi juga mengajukan gugatan atas dasar Sertifikat Hak Milik, maka seharusnya pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) seharusnya diikutsertakan dalam pengukuran luas tanah pada waktu diadakan sidang lapangan untuk memastikan ukuran tanah Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yang sebenarnya;

Bahwa Pengadilan Tinggi dan Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti* telah silap dan keliru dalam menerapkan hukum, menimbang bukti surat dengan tanda P-6 yang diajukan oleh Termohon Kasasi menyatakan Pemohon Kasasi/Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hkum, sebab dalam bukti P-6 tersebut sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pemohon Kasasi/Turut Tergugat dan dalam putusan tersebut juga tidak ada disebutkan secara tegas tentang nilai-nilai kerugian sebagaimana yang dimaksudkan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya yang kemudian diambil alih sebagai pertimbangan

Halaman 22 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



hukum Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* untuk mengambil putusan adalah putusan yang keliru, sehingga sangat beralasan pula putusan tersebut untuk dibatalkan;

Bahwa Pengadilan tingkat pertama/*Judex Facti* telah silap dan keliru dalam pertimbangan hukum menyatakan bahwa Pemohon Kasasi selaku Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil rekonpensi, sebab berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan menerangkan bahwa sejak tahun 1984 di sebelah rumah Pemohon Kasasi masih tanah kosong, terbukti bahwa dinding rumah yang dipergunakan Termohon Kasasi sekarang ini adalah milik Pemohon Kasasi;

Bahwa oleh karena telah terbukti bahwa dinding yang dipergunakan oleh Termohon Kasasi adalah milik Pemohon Kasasi, terbukti bahwa perbuatan Termohon Kasasi yang merusak dinding bagian belakang rumah yang bersebelahan dengan rumah Pemohon Kasasi tanpa persetujuan dari Pemohon Kasasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi, dengan demikian jelas bahwa *Judex Facti* telah silap dan keliru dalam menerapkan hukum dalam mengambil keputusan sehingga sangat beralasan untuk dibatalkan;

Bahwa Pengadilan Negeri/*Judex Facti* dalam putusannya telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kemudian diambil-alih oleh Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* dalam mengambil keputusan, sebab *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kisaran telah silap dan keliru dalam menerapkan hukum mengabulkan gugatan Termohon Kasasi tidak berdasarkan alat bukti yang sah menurut hukum, dengan demikian maka sangat beralasan putusan *Judex Facti* untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung selaku *Judex Juris*;

Majelis Hakim Agung yang mulia setelah mengetahui dan menilai seluruh alasan-alasan keberatan dari Pemohon Kasasi yang didukung dengan dalil-dalil yang sesuai dengan ketentuan hukum dan dapat dipertimbangkan kembali dalam pemeriksaan kasasi, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang menentukan:

Pasal 30

Ayat (1). Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan

Halaman 23 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



atau penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua tingkat peradilan karena:

- Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 27 Mei 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 3 Juni 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kisaran, tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dibenarkan mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri sepanjang pertimbangan *Judex Facti* tersebut sudah tepat dan benar;
- Bahwa mengenai besarnya kerugian *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang benar sebagaimana keterangan saksi-saksi yang diberikan di persidangan;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi MARIJAN dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan KeHakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **MARIJAN** dan 2. **JURIAH br PANGGABEAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 9 Agustus 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,

Halaman 25 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016



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

Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

*Halaman 26 dari 26 hal. Put. Nomor 1282
K/Pdt/2016*