



PUTUSAN

Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- I. **Delfina Simanjuntak**, bertempat tinggal di Jl. Bubu Gang Sejahtera No 6 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, Kel. Sidorejo, Medan Tembung, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya sebagai **Penggugat I**;
- II. **Lyster Ernyta Panjaitan Skm, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jl. Bubu Gang Sejahtera No 6 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, Kel. Sidorejo, Medan Tembung, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Dr. Padriadi Wiharjokusumo, S.H.,M.H dan 2. Purwandari, SH Advokat yang berkantor di Law Office Of Dr. Padriadi Wiharjokusumo, SH, MH & ASSOCIATES, beralamat di Jalan Ringroad/Gagak Hitam – Komplek Tasbih 2 Blok III No.76 Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Januari 2023 yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

- Pahala Sinaga**, bertempat tinggal di Jl. Bubu Gang Sejahtera No 4 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, Kel. Sidorejo, Medan Tembung, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Drs. H. Mohd Amri, SH dan 2. Rony Lesmana, SH Penasehat Hukum pada kantor Biro Bantuan Hukum Metro24jam beralamat di Jalan Menteng VII, Komplek Ruko Perumahan Menteng Indah Blok B 1 No. 21 Medan

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar saksi-saksi;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 9 Februari 2023 dalam Register Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang menetap dan bertempat tinggal di Jalan Bubu Gang Sejatera No 6 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dan sekaligus pemegang hak waris atas tanah dan bangunan tempat tinggal tersebut dari Pewaris almarhum Said Marulas Panjaitan yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Juli 2018 sebagaimana dengan surat kematian yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
2. Bahwa sekitar bulan November 2022 Tergugat PAHALA SINAGA telah membuat bangunan gedung yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utaradisebelah tempat tinggal Penggugat, dengan model bangunan bertingkat tanpa adanya plank Izin Mendirikan Bangunan atau dikenal saat ini Persetujuan Bangunan Gedung dari Pihak Pemerintah Kota Medan;
3. Bahwa selama Tergugat memulai pembangunan tersebut belum pernah ada dilakukan sesuatu basa basi kepada Penggugat atau suatu pemberitahuan bahwa bangunannya akan dibangun persis disamping dinding Penggugat sehingga sepatutnya membicarakan hal-hal yang perlu diantisipasi tidak mengganggu keberadaan bangunan Penggugat;
4. Bahwa gedung yang dibangun Tergugat telah mendempet, menempel langsung dengan bangunan milik Penggugat tanpa ada jarak bangunan dan dibuat dengan struktur bangunan bertingkat. Sehingga

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn



dengan kondisi pembangunan gedung tersebut telah menimbulkan akibat kerusakan bangunan milik Penggugat yang bersebelahan diantaranya:

- a. Menimbulkan keretakan dinding bangunan, dan plafon renggang dari dinding di sepanjang bangunan Penggugat;
 - b. Terjadi kerusakan diatap rumah Penggugat akibat tertimpa bahan bangunan dari tingkat atas bangunan milik Tergugat, seperti halnya; batu-batu, semen dan bahan bangunan lainnya;
 - c. Terjadi semburan air dari atas tingkat bangunan Tergugat dan menimbulkan banjir dirumah Penggugat apabila terjadi hujan;
5. Bahwa selama Tergugat membangun bangunan tersebut juga membuat ketidaknyaman Penggugat diantaranya:
- a. Sampah dari Bangunan sering berserakan dekat tempat tinggal Penggugat;
 - b. Menimbulkan semburan debu dan sampai masuk dirumah Penggugat sehingga Penggugat atas Nama DELFINA SIMANJUTAK beserta cucunya yang masih kecil sering terganggu kesehatan akibat dari debu tersebut;
 - c. Terjadi kebisingan dan gangguan bunyi - bunyi ketukan tukang di gedung milik Tergugat, khususnya bagi Penggugat atas nama DELFINA SIMANJUTAK sebagai orang tua yang sudah lanjut usia. Hal ini terjadi setiap pengerjaan tukang yang hampir di mulai dari pukul 08:00 pagi hingga kadang sampai pada Pukul 21:00 WIB malam;
6. Bahwa juga dalam model bangunan Tergugat yang bertingkat dan berdempet langsung dibangun Penggugat telah mengurangi keindahan bangunan milik Penggugat;
7. Bahwa selain telah merusak tatanan atau keindahan bangunan milik Penggugat, juga menimbulkan kekuatiran dari diri Penggugat terkait ketahanan atau kekokohan bangunan tersebut karena struktur bangunannya dibuat dengan bertingkat. Hal ini bisa menguatirkan Penggugat apabila terjadi kemungkinan-kemungkinan guncangan alam seperti gempa bumi atau pergeseran-pergeseran kondisi tanah dengan mengancam akan menimpa rumah atau bangunan Penggugat yang persis bersebelahan;



8. Bahwa oleh perbuatan Tergugat yang telah mendirikan bangunan dan mendempet milik bangunan Penggugat, Penggugat telah menyampaikan pengaduan di Dinas Perizinan Pemerintah Kota Medan untuk mengecek dan menindak keberadaan bangunan tersebut;
9. Bahwa oleh karena telah adanya pengaduan Penggugat tersebut, maka pada tanggal 19 Januari 2023 Kepala Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Rafnila Lubis, SH mengirimkan surat undangan kepada Penggugat dan Tergugat untuk mengklarifikasi dan upaya mencari penyelesaian mediasi bagi para Pihak;
10. Bahwa Pada tanggal 20 Januari 2023, bertempat di Kantor Kelurahan Sidorejo, Penggugat dan Tergugat memenuhi undangan tersebut dengan dihadiri oleh Kepala Kelurahan, Kepala Lingkungan II, Bhabinkamtibmas, Babinsa dengan terungkap beberapa hal, yaitu:
 - a. Tergugat PAHALA SINAGA mengakui sebagai pemilik bangunan tersebut;
 - b. Tergugat PAHALA SINAGA mengakui tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan tersebut;
 - c. Tergugat PAHALA SINAGA tidak bersedia bertanggungjawab segala kerugian yang dialami Penggugat;
 - d. Kepala Kelurahan Sidorejo mengingatkan Tergugat PAHALA SINAGA agar tidak melaksanakan kegiatan pembangunan bangunan tersebut sebelum adanya Izin Mendirikan Bangunan;
11. Bahwa meski telah diingatkan untuk tidak melanjutkan pembangunan sebelum adanya Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung dari Pemerintah, malah Tergugat PAHALA SINAGA tetap memaksakan meneruskan kegiatan pembangunan tersebut, baru mulai dari tanggal 25 Januari 2023 tidak ada lagi pembangunan sampai sekarang;
12. Bahwa oleh karena kesewenang-wenangan Tergugat PAHALA SINAGA yang telah mendempet dan membangun dinding bangunannya di bangunan Penggugat serta tidak mengindahkan keamanan atau keselamatan Penggugat atas keberadaan bangunan tersebut serta tidak mentaati hukum sesuai Peraturan Perundang-undangan terkait Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara hukum, maka sangat



cukup ber alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan perkara ini untuk diperiksa dan diadili demi tegaknya hukum dan keadilan;

13. Bahwa oleh perbuatan Tergugat PAHALA SINAGA mendirikan bangunannya tanpa Izin dari Instansi yang berwenang, membangun dinding bangunannya di bangunan milik Penggugat tanpa persetujuan dari Penggugat serta menimbulkan akibat pencemaran lingkungan terhadap debu bangunannya, semburan air yang menimbulkan banjir dirumah Pengugat, kondisi bangunan Penggugat yang telah retak-retak beserta atap di atasnya, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah sudah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

14. Bahwa fakta hukum Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat adalah :

a. mendirikan dinding batu bata bangunan tersebut, dan memaku penyangga tiang cor ke tembok rumah Penggugat tanpa izin dari pemiliknya. Hal ini jelas telah melanggar Pasal 8 ayat (9) Peraturan Walikota Medan No.16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah kota Medan No. 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, yang isinya: "*asli surat persetujuan dari warga sekitar dengan jarak 50 m (lima puluh meter) dan yang berbatasan langsung bagi pembangunan rumah.....dst.*"

b. Tergugat membangun bangunannya tanpa menyesuaikan tata ruang atau estetika dan kenyamanan pihak yang berdampingan. Hal ini telah bertentangan dengan Pasal 17 huruf g Peraturan Walikota Medan No.16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah kota Medan No. 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;

c. Bahwa dalam pembangunan gedung tersebut, Tergugat tidak pernah memasang izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di plank atau di depan bangunan gedung baru bertingkat yang sedang dibangun tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Peraturan Walikota Medan No.16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis



Pelaksanaan Peraturan Daerah kota Medan No 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;

15. Bahwa dengan demikian, Tergugat nyata-nyata telah melakukan berbagai pelanggaran peraturan dan perundang-undangan kaitannya dengan izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang sekarang berganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), yaitu:

- a. Undang-undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- b. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- c. Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- d. Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- e. Perda Kota Medan No. 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
- f. Perwalkot Medan No. 16 Tahun 2021 untuk mengatur tentang persyaratan dan prosedur pengajuan penerbitan IMB secara komprehensif;

16. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, maka sudah sempurna unsur unsur yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi demikian: *“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*; Oleh karena itu sudah sepatutnya segala kerugian yang dialami Penggugat dalam perbuatan Tergugat menguraikan dalam gugatan ini untuk menuntut kerugian kepada Tergugat, diantaranya:

- a. Kerugian materil:
 1. Kerugian karena harus mengeluarkan biaya untuk perbaikan rumah para Penggugat akibat pembangunan gedung baru bertingkat yang dibangun oleh Tergugat diperkirakan sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah);
 2. Kerugian karena harus mengeluarkan biaya kebersihan rumah para Penggugat akibat pembangunan gedung baru bertingkat yang



dibangun Tergugat diperkirakan sebesar Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah);

3. Kerugian terkait dengan jasa hukum yang disewa untuk mendampingi para Penggugat ke Pengadilan Negeri Medan sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);

4. Kerugian karena harus mengeluarkan biaya operasional gugatan sampai dengan selesainya perkara ini diperkirakan sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah);

Total kerugian materiil adalah sebesar Rp. 315.000.000,- (Tiga ratus limabelas juta rupiah);

b. Kerugian immateriil

Kerugian mana secara immateriil tidak terkira, kerugian immateriil sulit dihitung, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh para Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);

Untuk kesemunya total kerugian materiil dan immateriil yang dituntut Penggugat kepada Tergugat sebesar RP. 815.000.000 (Delapan ratus lima juta rupiah);

17. Bahwa selain kerugian materiil dan immateriil yang dituntut Penggugat kepada Tergugat juga menuntut hukuman tambahan yang mewajibkan Tergugat membongkar bangunannya tersebut secara sukarela sebagaimanadiatur pada Pasal 39 Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang menjelaskan bahwa bangunan gedung yang sedang atau sudah didirikan dapat dibongkar apabila bangunan tersebut tidak layak atau tidak dapat diperbaiki lagi, bangunan tersebut dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna maupun warga sekitarnya dan bangunan tersebut tidak memiliki IMB atau PBG. Oleh karenanya, gedung a quo sepatutnya harus dibongkar karena:

a. tidak memiliki IMB atau PBG sebagaimana dijelaskan oleh Tergugat saat mediasi pada tanggal 20 Januari 2023 di kantor Lurah Sidorejo Jl. Suluh No. 84 Medan bahwa ia sedang mengurus izin IMB atau PBG untuk pembangunan gedung a quo. Artinya TERGUGAT telah terang menderang melakukan pelanggaran hukum dengan caramendirikan gedung terlebih dahulu baru mengurus IMB atau PBG. Tentu hal ini sangat



bertentangan dengan apa yang diatur oleh; (1) Undang-undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, (2) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, (3) Peraturan Walikota Medan No. 16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;

b. Bangunan tersebut tidak layak dan dapat menimbulkan bahaya bagi penggunanya ke depan, maupun warga sekitarnya khususnya Penggugat yang nyata-nyata tinggal bersebelahan langsung, karena kelayakan bangunan a quo belum diuji disebabkan tidak memiliki IMB atau PBG;

18. Bahwa selain itu, menurut hemat para Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Medan memutuskan bagi Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

19. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk dapat melakukan Sita Jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat berupa:

a. Sebidang tanah yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut GangSejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, di mana di atasnya berdiri bangunan yang sedang dibangun milik Tergugat;

b. Sebidang tanah yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejatera No 4 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara berikut bangunan yang ada di atasnya milik Tergugat;

20. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;

21. Bahwa untuk menghindari adanya kerugian lebih lanjut yang dialami Penggugat akibat dari Perbuatan Tergugat, yang sampai gugatan ini diajukan masih melakukan kegiatan lanjutan pembangunan tersebut, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini kiranya putusan provisionil yang amar putusannya sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat agar menghentikan pembangunan gedung yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara bersebelahan dengan bangunan milik Penggugat yang beralamat di Jalan Bubu Gang Sejahtera No 6 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Provinsi Sumatera Utara”.

TUNTUTAN:

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka para Penggugat dengan ini memohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

DALAM PROVISIONIL:

- Menghukum Tergugat agar menghentikan pembangunan gedung yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara bersebelahan dengan bangunan milik Penggugat yang beralamat di Jalan Bubu Gang Sejahtera No 6 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Provinsi Sumatera Utara;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah kegiatan pembangunan milik Tergugat tersebut yang telah mendahului Menyatakan Perbuatan Tergugat yang membangun bangunannya tanpa jarak di tembok milik Penggugat yang terletak di Jl. Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara tanpa persetujuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. kegiatan pembangunan tanpa terlebih dahulu memperoleh Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung;

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn

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)



4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian Penggugat yang diajukan dalam gugatan ini, baik materiil maupun immteriil sebesar RP 815.000.000 (Delapan ratus lima belas juta rupiah);
5. Mewajibkan Tergugat untuk membongkar bangunannya tersebut yang diajukan gugatan dalam perkara ini;
6. Menyatakan sah dan berharga sita lebih dulu yang telah diletakkan atas barang-barang yang bersangkutan:
 - a. Sebidang tanah yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara di mana di atasnya berdiri bangunan yang sedang dibangun milik Tergugat;
 - b. Sebidang tanah yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejahtera No 4 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara berikut bangunan yang ada di atasnya milik Tergugat;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij Voorraad);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para pihak hadir Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. As'ad Rahim Lubis,SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah memajukan Jawabannya sebagai tangkisan terhadap gugatan Para Penggugat sebagai berikut :

A. Dalam eksepsi

1. Tentang Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.
 - *Bahwa Penggugat dalam perkara a quo telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat sebab keberatan atas bangunan yang*



dibangun oleh Tergugat tidak memiliki izin mendirikan bangunan dan pembangunannya telah melanggar yakni :

- *UU No. 11 tahun 2020, UU No. 26 tahun 2007 dan UU No. 28 tahun 2002*
- *PP No. 16 tahun 2021*
- *Perda Kota Medan o. 5 tahun 2012 dan Perwalkot Medan No. 16 tahun 2021.*

Atas keberatan Penggugat tersebut telah menuntut Tergugat :

1. *Menyatakan tidak sah kegiatan pembangunan milik Tergugat*
2. *Mewajibkan Tergugat membongkar bangunan tersebut.*

- Bahwa Penggugat telah salah dan keliru mengajukan gugatan a quo melalui Pengadilan Negeri Medan karena perkara a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.

- Bahwa terkait adanya pelanggaran suatu perizinan yang bersifat administrasi termasuk permasalahan hukum a quo adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Administrasi pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus perkara a quo. Apalagi terkait ada atau tidak adanya izin maka melibatkan instansi yang berwenang untuk mengeluarkan izin tersebut.

Seandainya benar (quandon) Penggugat mengalami kerugian akibat pembangunan tanpa izin maka dalam peradilan administrasi juga dikenal mengenai adanya tuntutan ganti kerugian.

Berdasarkan hal – hal yang telah Tergugat kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.

2. Gugatan Penggugat kurang pihak

- Bahwa Penggugat dalam perkara a quo mendalilkan telah ada mengajukan pengaduan kepada Dinas Perizinan Pemerintah Kota Medan dan juga Kepala Kelurahan Sidorejo – Kecamatan Medan Tembung, namun Tergugat tetap melakukan pembangunan tanpa izin.



- Bahwa dalil gugatan Penggugat demikian menunjukkan dalam perkara a quo masih terdapat kekurangan pihak-pihak yang harusnya dilibatkan yakni Penggugat tidak melibatkan Seandainya pun benar (quoad non) kegiatan pembangunan yang Tergugat lakukan tidak ada memiliki izin, padahal Penggugat telah membuat pengaduan kepada instansi yang berwenang untuk itu maka untuk lengkapnya dan tuntasnya penyelesaian permasalahan hukum a quo, seharusnya secara hukum Penggugat juga melibatkan instansi terkait dalam perkara a quo (i.e. Bukan hanya Tergugat). Apalagi Tergugat di dalilkan telah melanggar Undang-undang hingga peraturan Daerah/Peraturan Walikota Medan.
- Bahwa dengan tidak lengkapnya pihak-pihak yang dijadikan sebagai pihak perkara a quo maka gugatan Penggugat masih terdapat cacat formal sehingga sangat beralasan hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal – hal yang telah Tergugat kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan a quo pada dasarnya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan pembangunan tanpa adanya izin mendirikan bangunan (sekarang persetujuan bangunan Gedung) sehingga telah membuat kerusakan dan kebisingan serta kekotoran pada bangunan rumah Penggugat dan merugikan Penggugat sebesar Rp. 815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta rupiah).
- Bahwa gugatan Penggugat a quo masih bersifat kabur dan tidak jelas (obscure libels) terutama terkait nilai ganti kerugian yang dialami Penggugat tersebut sangat tidak jelas uraian dan tidak terperinci dengan akurat. Bahkan bias jadi tuntutan ganti kerugian tersebut melebihi dari nilai bangunan Penggugat sendiri saat ini dan dapat merenovasi kembali bangunan rumah Penggugat. Apalagi Penggugat meng-kaitkan dampak pembangunan Penggugat tersebut dengan derajat kesehatan Penggugat yang tidak berdasar dan tidak beralasan untuk sekedar menuntut nilai kerugian.

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn



- Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak jelas dan tidak terperinci dengan baik untuk itu sehingga layak untuk tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal – hal yang telah Tergugat kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklard).

B. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat berkecuali sepanjang yang diakui kebenarannya secara tegas dalam jawaban a quo;
- Bahwa hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian eksepsi sepanjang terdapat korelasi hukumnya secara mutatis dan mutandis dianggap telah termuat dalam bahagian pokok perkara sehingga tidak perlu diulangi lagi.
- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan a quo pada dasarnya mendalihkan Tergugat telah melakukan pembangunan tanpa adanya izin mendirikan bangunan (sekarang Persetujuan Bangunan Gedung) sehingga telah membuat kerusakan dan kebisingan serta kekotoran pada bangunan rumah Penggugat dan merugikan Penggugat sebesar Rp. 815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta rupiah).
- Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidaklah beralasan hukum sehingga harus ditolak karena Tergugat membangun bangunan di atas areal tanah milik Penggugat adalah secara legal dan dilengkapi dengan Persetujuan Pembangunan Gedung (PBG).
- Bahwa Tergugat melakukan pembangunan rumah tempat tinggal tersebut beradadi wilayah tanah milik Tergugat dan tidak ada memasuki dan/atau menyerobot tanah ataupun merusak bangunan Penggugat dan tidak ada melanggar batas-batas tanah Penggugat tersebut.

Selain itu adanya suara berisik dan debu material dalam kegiatan pembangunan rumah adalah merupakan kewajaran dan bukan merupakan pelanggaran hukum. Bahkan bangunan yang Penggugat huni saat ini pun, pada saat dibangun seperti Tergugat juga menimbulkan suara berisik dan atau bising. Dengan demikian



Penggugat telah mendalilkan secara berlebihan seolah-olah dalam kegiatan pembangunan tidak boleh menimbulkan suara-suara tersebut.

- Bahwa demikian juga terkait adanya kerusakan bangunan rumah Penggugat adalah alasan yang dicari-cari belaka dan merupakan isapan jempol belaka sehingga harus ditolak. Apalagi dengan dalil menimbulkan kerugian sebesar Rp. 815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta rupiah) yang bersifat mengada-ada.
- Dalam hal ini Tergugat telah merencanakan secara matang dan cermat serta terencana terkait pelaksanaan pembangunan rumah Tergugat tersebut berikut juga menggunakan tenaga yang ahli dan paham dibidang pembangunan, sehingga kerugian-kerugian seperti yang Penggugat dalilkan tersebut adalah berlebihan dan tidaklah beralasan hukum sehingga harus ditolak.
- Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat yang berupaya untuk meminta ganti kerugian yang tidak masuk akal tersebut tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 1 April 2023 dan Tergugat juga telah mengajukan Dupliknya tertanggal 12 April 2023 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Print out foto-foto kerusakan rumah, telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda P.-1 ;
2. Foto copy Surat Sertifikat Hak Milik No :1148 Tahun 1984 tertanggal 25 April 1984, telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda P.-2 ;
3. Foto copy surat keterangan meninggal atas nama Said Marulas Panjaitan No: 080/RM-MTMH/SKM/VII/2018 yang dikeluarkan oleh dokter Murni Teguh Memorial hospital Medan (DR.ERIC TANNAKA) tertanggal 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2018 atas nama Said Marulas Panjaitan, telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda P-3 ;

4. Foto copy kartu keluarga atas nama Delfina Simanjuntak , telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda P-4 ;

5. Foto copy suratkawin atas nama Marulas Panjaitan dengan Delfina Br.Simanjuntak telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda P-5 ;

6. Foto copy KTP (KartuTandaPenduduk) atas nama DelfinaSimanjuntak, telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda P-6 ;

7. Foto copy KTP (KartuTandaPenduduk) atas nama Lyster Ernyta Panjaitan, SKM, SH, MH, telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda P-7 ;

8. Satu buah Flasdisk diberi tanda P-8.

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diatas berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi Gustina Elserida Sitorus, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, karena saksi bertetangga dengan Para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa rumah Para Penggugat dengan Tergugat adalah bertetangga;
- Bahwa Tergugat saat ini sedang membangun rumah dan akibat membangun rumah Penggugat retak-retak dan bocor dan airnya merembes ke dalam rumah;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Para Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1968;
- Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat sudah sering didamaikan akan tetapi tidak tahu bagaimana penyelesaiannya;

2. Saksi Rostiyoria Lumbantoruan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, karena saksi bertetangga dengan Para Penggugat dan Tergugat;

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn



- Bahwa rumah Para Penggugat dengan Tergugat adalah bertetangga;
- Bahwa Tergugat saat ini sedang membangun rumah dan akibat membangun rumah Penggugat retak-retak dan bocor dan airnya merembes ke dalam rumah;
- Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat sudah sering didamaikan akan tetapi tidak tahu bagaimana penyelesaiannya;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Serifikat Hak Milik No. 02202 Kelurahan Sidorejo , Nama pemegang hak Pahala Sinaga telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda T-1 ;
2. Foto copy Permohonan P-KKPR/KRK- Non Berusaha NO. 648/0923, tanggal 30 Januari 2023 Perihal Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda T-2 ;
3. Foto copy Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas Lunas tanggal 20 Maret 2023 telah dinazegelen dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda T-3 ;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi Latang Sitorus, S.H., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tahu objek perkara karena dahulu saksi pernah tinggal di rumah Tergugat;
 - Bahwa Tergugat memperoleh rumah tersebut dari adik saksi;
 - Bahwa dahulu rumah saksi bersebelahan dan berbatasan dinding papan lalu tahun 1973, saksi pindah dan rumah dikontrakkan sama Marga Sianipar lalu batas papan itu diganti dengan tembok dinding;
 - Bahwa dahulu saksi menembok batas dinding belakang lalu keluarga Penggugat membangun dinding tembok bagian depan;
2. Saksi M. Aly Subroto, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi adalah tukang yang mengerjakan rumah Tergugat;
 - Bahwa dahulu rabung seng menyatu dengan kondisi sengnya zikzak tidak rata lalu saksi perbaiki sengnya menjadi rata;



- Bahwa rumah Para Penggugat dengan Tergugat bersebelahan dan sekarang temboknya sudah 2 dinding dengan jarak 10 cm;
- Bahwa kebocoran di rumah Penggugat terjadi di batas tanah yang 10cm karena dibatas selisih tanah kosong yang 10 cm kalau hujan airnya tergenang di tanah yang 10 cm tersebut;
- Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat sudah pernah di mediasi di kelurahan lalu kecamatan dan ke kantor DPRD Medan namun tidak berhasil/gagal;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 16 Juni 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan kepersidangan masing-masing pada tanggal 2 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan Tuntutan Provisi yang pada pokoknya Menghukum Tergugat agar menghentikan pembangunan gedung yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara bersebelahan dengan bangunan milik Penggugat yang beralamat di Jalan Bubu Gang Sejahtera No 6 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 2000, Putusan Provisi adalah keputusan yang bersifat sementara atau Interim award (Temporary disposal) yang berisi tindakan sementara, sebagai tindakan pendahuluan yang menjamin kepentingan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 191 RBg, Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 2000, maka dapat disimpulkan bahwa Tuntutan Provisi memenuhi syarat-syarat formil, sebagai berikut :

1. Haruslah memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak diperbolehkan menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa mempelajari dan mencermati tuntutan Provisi serta posita gugatan para Penggugat, dapat disimpulkan bahwa yang diminta dalam Tuntutan Provisi tersebut tidak lagi merupakan tindakan sementara, akan tetapi telah menyangkut tuntutan ranah materi pokok perkara, yang tidak dibenarkan dalam sebuah Tuntutan Provisi atau merupakan sebuah tuntutan yang menyimpang dari esensi pokok Tuntutan Provisi, sehingga merupakan sebuah Tuntutan Provisi yang tidak beralasan hukum, oleh karena itu, Tuntutan Provisi tersebut dinyatakan ditolak;

Dalam eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa:

1. Tentang Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo,
2. Gugatan Penggugat kurang pihak,
3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan eksepsi Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi Kompetensi, dan terhadap eksepsi kompetensi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela, tertanggal 24 Mei 2023, yang amarnya berbunyi:

1. Menolak Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cq Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa menyangkut eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan masih terdapat kekurangan pihak-pihak yang harusnya dilibatkan yakni Penggugat tidak melibatkan Dinas Perizinan

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kota Medan dan juga Majelis Hakim berpendapat, bahwa Dinas Perizinan Pemerintah Kota Medan dan Kepala Kelurahan Sidorejo – Kecamatan Medan Tembung, merupakan pihak yang sama sekali tidak tersangkut dengan perkara aquo, oleh karena itu, tidak ada alasan menurut hukum acara perdata Penggugat harus menarik Dinas Perizinan Pemerintah Kota Medan dan Kepala Kelurahan Sidorejo – Kecamatan Medan Tembung, sebagai pihak dalam perkara aquo, dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dengan alasan bahwa gugatan Penggugat a quo masih bersifat kabur dan tidak jelas (*obscure libels*) terutama terkait nilai ganti kerugian yang dialami Penggugat tersebut sangat tidak jelas uraian dan tidak terperinci dengan akurat. Bahkan bias jadi tuntutan ganti kerugian tersebut melebihi dari nilai bangunan Penggugat sendiri saat ini dan dapat merenovasi kembali bangunan rumah Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah cukup jelas menggambarkan mengenai peristiwa yang mendasari gugatan dan juga mengenai objek sengketa, sehingga dalam perkara a quo surat gugatan Penggugat tidaklah mengandung cacat formil, sehingga eksepsi gugatan kabur (*exception obscuur libel*) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, oleh karena seluruh eksepsi Tergugat telah dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan memeriksa pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehubungan dengan Perbuatan Tergugat yang membangun bangunannya tanpa jarak di tembok milik Penggugat yang terletak di Jl. Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara tanpa persetujuan dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat berupa bukti P-1 sampai

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn

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)



dengan P-8 serta 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat saat ini sedang membangun rumah dan akibat Tergugat membangun rumah keadaan rumah Penggugat retak-retak dan bocor dan airnya merembes kedalam rumah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat bertanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-3 serta 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan bahwa jarak bangunan rumah Tergugat dengan rumah Para Penggugat ada jarak sekitar 10 cm dan kebocoran di rumah Penggugat terjadi di batas tanah yang 10cm karena dibatas selisih tanah kosong yang 10 cm kalau hujan airnya tergenang di tanah yang 10 cm tersebut;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dari gugatan para penggugat ;

Menimbang bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan terhadap petitum ke satu dari gugatan para penggugat yang Menerima dan mengabulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya maka Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan terhadap petitum lainnya yang menjadi pokok permasalahan antara para penggugat dengan tergugat adalah terhadap petitum ke dua yang menyatakan tidak sah kegiatan pembangunan milik Tergugat tersebut yang telah mendahului Menyatakan Perbuatan Tergugat yang membangun bangunannya tanpa jarak di tembok milik Penggugat yang terletak di Jl. Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/ Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara tanpa persetujuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan/atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku, atau
2. Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau



4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang membangun bangunannya menurut penggugat tanpa jarak di tembok milik Penggugat yang terletak di Jl. Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara tanpa persetujuan dari Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah merugikan Para Penggugat, dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti P-2, berupa Print out foto-foto kerusakan rumah dan Flasdisk berisi video yang menggambarkan rumah Para Penggugat mengalami kebocoran dan tergenang air hujan akibat bangunan yang dibangun oleh Tegugat, diketahui bahwa Tergugat yang membangun bangunannya tanpa jarak di tembok milik Penggugat yang terletak di Jl. Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara yang mengakibatkan rumah Para Penggugat mengalami kebocoran dan tergenang air hujan akibat bangunan yang dibangun oleh Tegugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 sampai dengan bukti P-7, diketahui bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang menetap dan bertempat tinggal di Jalan Bubu Gang Sejahtera No 6 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan sekaligus pemegang hak waris atas tanah dan bangunan tempat tinggal tersebut dari Pewaris almarhum Said Marulas Panjaitan yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Juli 2018 sebagaimana dengan surat kematian yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi para penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat saat ini sedang membangun rumah dan akibat membangun rumah Penggugat retak-retak dan bocor dan airnya merembes ke dalam rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa dahulu rumah para penggugat dengan tergugat rabung sengnya menyatu dengan kondisi sengnya zikzak tidak rata lalu saksi perbaiki sengnya menjadi rata dan rumah Para Penggugat dengan Tergugat bersebelahan dalam satu tembok dan sekarang temboknya sudah 2 dinding dengan jarak 10 cm serta kebocoran di rumah para Penggugat terjadi di batas tanah yang 10cm karena dibatas selisih tanah kosong yang 10 cm kalau hujan airnya masuk di celah tanah yang 10 cm tersebut, bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat sudah pernah di mediasi di kelurahan lalu kecamatan dank e kantor DPRD Medan namun tidak berhasil/gagal;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 Juni 2023, dari hasil pemeriksaan setempat tersebut di lokasi perkara diperoleh fakta bahwa jarak bangunan rumah Tergugat dengan rumah Para Penggugat ada jarak sekitar 10 cm dan kebocoran di rumah Penggugat terjadi di batas tanah yang 10cm karena dibatas selisih tanah kosong yang 10 cm kalau hujan airnya tergenang di tanah yang 10 cm tersebut dan merembes ke dalam rumah para penggugat dikarenakan jarak yang 10 cm tersebut dibagian atasnya tidak ditutup dengan seng ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat walaupun para penggugat mendalilkan bahwa tergugat dalam membangun atau merenovasi rumahnya tidak ada jarak antara rumah para penggugat dengan tergugat ternyata dalam pembangunan tersebut ada jaraknya sekitar 10 cm, akan tetapi menurut Majelis hakim jarak tersebut tidak wajar ;

Menimbang, bahwa seharusnya tergugat sudah dapat memperhitungkan akibat dari dipisahkannya batas tembok rumah para penggugat dengan tergugat, dimana sisa 10 cm jarak tembok rumah tersebut tidak dapat dilalui untuk memperbaiki rembesan air hujan ke rumah para penggugat , bahwa setelah dipisahkannya tembok rumah tersebut yang berjarak sekitar 10 cm telah menimbulkan rembesan air kedalam rumah para penggugat ;

Menimbang, bahwa, bangunan milik tergugat berdasarkan bukti T-1 berupa Seritifikat Hak Milik No. 02202 yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara nama pemegang hak Pahala Sinaga ;

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 dan bukti T-3, menunjukkan bahwa Tergugat mendirikan bangunan belum memiliki izin mendirikan dalam bangunan (IMB) tetapi telah mengajukan Izin Mendirikan Bangunan dengan Permohonan P-KKPR/KRK- Non Berusaha NO. 648/0923, tanggal 30 Januari 2023 Perihal Permohonan Izin Mendirikan Bagunan (IMB) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap petitum ke dua Menyatakan tidak sah kegiatan pembangunan milik Tergugat tersebut yang telah mendahului Menyatakan Perbuatan Tergugat yang membangun bangunannya tanpa jarak di tembok milik Penggugat yang terletak di Jl. Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara tanpa persetujuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum hanya dapat dikabulkan sebatas perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak para penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutny Majelis hakim akan mempertibangkan petitum ke empat dari gugatan para penggugat yang menyatakan Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian Penggugat yang diajukan dalam gugatan ini, baik materiil maupun immteriil sebesar RP 815.000.000 (Delapan ratus lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya petitum ke dua dari gugatan para penggugat yang menyatakan Perbuatan Tergugat yang membangun bangunannya tanpa jarak di tembok milik Penggugat yang terletak di Jl. Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara tanpa persetujuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka oleh karenanya tergugat untuk membayar kekerugian yang telah dialami oleh para tergugat berupa kerugian materil untuk memperbaiki kerusakan rumah para penggugat yang menurut Majelis Hakim adalah sejumlah Rp.50.000.000.00.-(lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian lainnya dari para penggugat tidak dapat dibuktikan dipersidangan baik dari bukti-bukti surat maupun keterangan aksi-saksi yang telah didengarkan keterangannya didepan

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn



persidangan maka oleh karenanya terhadap tuntutan kerugian lainnya dari para penggugat dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum dari para penggugat yang Menyatakan tidak sah kegiatan pembangunan milik Tergugat tersebut yang telah mendahului kegiatan pembangunan tanpa terlebih dahulu memperoleh Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung dan petitum yang mewajibkan Tergugat untuk membongkar bangunannya tersebut yang diajukan gugatan dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk petitum tersebut diatas merupakan kewenangan dari pada Dinas Perizinan Pemerintah Kota Medan maka oleh karenanya terhadap petitum tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum para penggugat yang menyatakan sah dan berharga sita lebih dulu yang telah diletakkan atas barang-barang yang bersangkutan:

- a. Sebidang tanah yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejatera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara di mana di atasnya berdiri bangunan yang sedang dibangun milik Tergugat;
- b. Sebidang tanah yang terletak di Jalan Bubu Gang Sejahtera No 4 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara berikut bangunan yang ada di atasnya milik Tergugat;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak ada melakukan sita dalam perkara ini, maka oleh karenanya terhadap petitum tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang menyatakan Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij Voorraad), Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk melaksanakan putusan untuk dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij Voorraad) harus memenuhi ketentuan dalam SEMA NO.3 tahun 2000, bahwa para penggugat dalam perkara ini tidak ada memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksud dalam SEMA No. 3 tahun 2000 tersebut maka oleh karenanya terhadap petitum tersebut dinyatakan ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap gugatan para penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat telah dikabulkan maka pihak para penggugat dinyakan sebagai pihak yang menang dan pihak tergugat sebagai pihak yang kalah ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak tergugat telah dinyakan sebagai pihak yang kalah maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak tergugat yang berjumlah Rp.1.520.000,00 (satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

Mengingat, ketentuan peraturan dari Perundang-undangan serta peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang membangun bangunannya tanpa jarak di tembok milik Penggugat yang terletak di Jl. Bubu Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara/Jalan Taut Gang Sejahtera No. 8 Kelurahan Sidorejo Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara tanpa persetujuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian materil Penggugat yang diajukan dalam gugatan ini sejumlah Rp.50.000.000.00.- (lima puluh juta rupiah);
4. Menolak gugatan para penggugat selain dan selebihnya ;
5. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.520.000,00 (satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Kamis tanggal 7 September 2023, oleh kami, Nani Sukmawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, M. Nazir, S.H., M.H., dan Oloan Silalahi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 12 September 2023 oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota dihadiri oleh Potalfin Siregar, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa para penggugat dan Kuasa tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M.Nazir, S.H., M.H.

Nani Sukmawati, S.H., M.H.

Oloan Silalahi., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Potalfin Siregar., S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp. 150.000,00
3. Ongkos Panggil	:	Rp. 350.000,00
4. Materai	:	Rp. 10.000,00
5. Redaksi	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	<u>Rp.1.520.000,00;</u>

(satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah)

Halaman 26 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2023/PN Mdn