



**PUTUSAN**

**Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ANGGIAT MAROJAHAN SIMANJUNTAK(, Umur Suami dari Mery Natalia Simangunsong)** Laki-laki, Umur  $\pm$  35 Tahun, lahir di Pematangsiantar, 27 April 198, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta (KTP) Alamat Jl. Menteng VII Gg Serasi No.5-C Kelurahan Medan Tenggara Kecamatan Medan Denai yang diwakili oleh Kuasanya **LUHUT SITINJAK, S.H. dkk**, Advokat dan Penasehat Hukum dari **Kantor LUHUT SITINJAK, SH.& Partners** beralamat Kantor di Jalan Enggang Nomor 18 Kelurahan Sippinggol-pinggol Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa No. 05/Ad.LS/III-PMH/2018 tanggal 8 Maret 2018, secara bersama-sama atau sendiri-sendiri yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT;**

**LAWAN**

**BIGKAS TUA RENHARD SAMOSIR Als BIGKAS TUA SAMOSIR (suami dari Lucyana Novita Hutapea)**, Laki-laki, Umur  $\pm$  50 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta/ dahulu sebagai Direktur C.V Cipta Mandiri Alamat sekarang diketahui di Jl. Air Bersih Ujung Blok 70 No. 2 Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan. NIK 12710424107300005 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**,-

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal. 1 dari 48 hal. Put. No.161/Pdt.G/2018/PN.Mdn



#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 20 Maret 2018 di bawah Register Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

#### **I. TENTANG FUNDAMENTUM PETENDI GUGATAN**

Adapun latar belakang gugatan diajukan adalah sebagai berikut:

#### **TENTANG KEDUDUKAN PARA PIHAK**

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 05341 terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara yang berbatasan dengan Tergugat yang dahulunya adalah tanah milik Kakek (Bah.batak oppung) dari Penggugat yang sekarang telah beralih melalui jual beli kepada Tergugat ;
2. Bahwa sebidang tanah Milik Penggugat No. 05341 adalah Seluas  $\pm$  116 M2 berada pada Komp.Town House terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, yang terletak berhadapan langsung dengan jalan yang sudah menjadi Fasilitas Umum (Fasum) pada Komp.Town House dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur Berbatasan dengan : Jalan (Fasum) Komp. Town House
  - Sebelah Barat Berbatasan dengan : Rumah Minar Gultom
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan/Perumahan Komp. Town House
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Max Simangunsong.



3. Bahwa Tergugat dahulu yang Penggugat kenal adalah sebagai pemilik dan pengembang bangunan perumahan dengan sebutan yang dikenal **Komp. Town House** dan berbatas langsung dengan Penggugat ;

**TENTANG PERSELISIHAN HUKUM**

4. Bahwa jual beli tanah kepada Tergugat dari kakek (kuasanya) juga tidak terlepas dari dukungan keluarga mertua Penggugat yang dalam hal ini posisi letak tanah berbatas langsung dengan Tergugat;
5. Bahwa sebelumtanah milik kakek (bah.batak Oppung) Penggugat beralih menjadi kepunyaan Tergugat, mertua Penggugat merupakan orang yang telah mengelola dan merawat tanah selama 38 Tahun (satu surat dengan SHM Pemilik Asal Mertua Penggugat) sebelum menjadi **Komp. Town House milik** Tergugat;
6. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat dahulunya tidak ada perselisihan,bahkan antara Penggugat dan Tergugat saling tolong menolong, dimana Penggugat melakukan pertolongan dengan cara memberikan fasilitas pemakaian dan penyimpanan/menjaga bahan bangunan (material bangunan) milik Tergugat, dengan Cuma cuma,menyediakan listrik,air seluruhnya dialiri dari tanah Penggugat dan menjadi hal biasa Penggugat dan keluarganya mendengar kebisingan truk, debu bertebaran dilokasi bangunan, sampah berserakan yang keseluruhannya adalah merupakan penderitaan yang Penggugat dan keluarga alami dan sebagai bertetangga tidak pernah mempersoalkan resiko kebisingan,polusi dan dampak yang terjadi;
7. Bahwa Penggugat juga berbangga karena dahulunya Tanah milik oppung Penggugat merupakan perladangan,,kolam,kedai yang dikelola mertua Penggugat sekarang akan menjadi perumahan maka Penggugat sangat kagum dengan pembangunan yang dilakukan Tergugat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa setelah Tergugat rampung mendirikan bangunan, pada awal tahun 2016 Penggugat membangun rumah tinggal karena selama ini Penggugat masih mengontrak rumah pada alamat tersebut diatas, selanjutnya Penggugat mendirikan bangunan dengan Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan No.648/1166, pada saat pekerjaan bangunan rumah masih 50 % Tergugat ini mulai menunjukkan hal-hal yang tidak pro kepada pembangunan rumah Penggugat dan selanjutnya Tergugat mendirikan Tembok Permanent pada fasilitas umum didepan pekarangan Penggugat dan menutup ruang gerak, aktivitas, saluran air, parit, akses untuk rumah Penggugat sehingga rumah penggugat menjadi terisolasi karena merupakan jalan satu-satunya untuk keluar masuk Penggugat beserta keluarga ;
9. Bahwa Penggugat mengajukan keberatan dan melarang suruhan tukang yang membangun bernama Sahat Gertua Efendi (Pak Aldi) Dan Tolanasokhi Endruru (Pak Tina) untuk melanjutkan pembangunan sambil menunggu penuntasan penembokan namun diabaikan dan pembangunan dilanjutkan dan Penggugat menempuh berbagai jalur pertemuan baik dari kelurahan, Tata Ruang Dan Bangunan (TRTB), rapat DPRD keseluruhannya adalah untuk menyelesaikan persoalan namun kesemuanya tidak berarti ;
10. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa semasa tanah dikelola mertua/orang tua Penggugat dari dahulunya , jalan masuk dan keluar adalah mempergunakan jalan tersebut dan tidak pernah dilakukan penutupan sama seperti sekarang;
11. Bahwa untuk jalan masuk dari depan menuju fasum kompleks, Tergugat memasang fortal untuk membatasi kebebasan keluar masuk terlebih Penggugat yang terbatas dan mengarah kehadapan kompleks Tergugat;

Hal. 4 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



12. **Bahwa setelah tembok yang dibuat oleh Tergugat dengan tinggi tembok  $\pm$  2 Meter dan Panjang  $\pm$  8 Meter dari bangunan tembok yang keseluruhannya tinggi  $\pm$  2 Meter dengan panjang mencapai  $\pm$  40 meter dari arah selatan tanah Penggugat berikut rumah mertua/orang tua Penggugatatabah.batak bere pemilik tanah asal;**
13. **Bahwa Tergugat sejak semula telah mengetahui bila Tergugat membuat pagar beton (tembok) diatas tanah fasilitas umum yang posisinya berhadapan dengan tanah Penggugat maka **Penggugat tidak akan dapat mempergunakan jalan keluar masuk secara bebas**, pekarangan dan melakukan aktivitas sebagaimana fungsinya, sehingga tindakan demikian sangat-sangat luar biasa menyakiti hak-hak yang bertetangga dan memiliki pekarangan berbatasan ;**
14. **Bahwa dugaan Penggugat perbuatan Tergugat adalah dilakukan secara sengaja agar Penggugat tidak dapat melanjutkan pembangunan rumahnya dan tidak dapat tinggal di tanah dan bangunan miliknya sendiri,bahwa perbuatan Tergugat adalah berkwalifikasi kepada perbuatan yang melawan hukum ;**
15. **Bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :**
- Adanya suatu perbuatan artinya perbuatan dari si Tergugat;
  - Adanya Kerugian yang ditimbulkan artinya kerugian materil dan kerugian moril;
  - Telah terpenuhinya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;
  - Harus ada kesalahan;
16. **Bahwa perbuatan Tergugat telah membawa kerugian kepada Penggugat, karena tidak dapat lagi tinggal di rumah miliknya dan Tergugat harus mengontrak rumah di alamat tersebut diatas dengan harga kontrakan Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pertahun x 2 Tahun ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa mengingat Penggugat patuh pada perundang-undangan dan telah berusaha agar diselesaikan dengan kekeluargaan dan upaya negosiasi untuk penyelesaiannya makatindakan pengabaian hak Penggugat, hak bertetangga, hak pekarangan yang dahulunya (sebelum regulasi perundang-undangan) secara hukum perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan hak-hak yang termuat dahulunya di pasal 674 s/d 710 tentang hak servituut;

18. Bahwa berbagai putusan yang telah menjadi jurisprudensi dalam sengketa yang sama dan diputus adalah :

- Putusan Pengadilan Negeri Bitung No. 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Putusan Mahkamah Agung No. 38 K/PDT/2008 ;
- Putusan Pengadilan Jakarta Pusat No. 19/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST antara Kisin Miih dkk Lawan PT.Bumi Serpong Damai Tbk.

19. Bahwa dengan cara mendirikan tembok yang dilakukan Tergugat didepan rumah Penggugat telah merongrong hak-hak dari Penggugat dan Penggugat menjadi terisolasi lebih sadisnya terkurung, memandang kedepan saja tidak bisa dilakukan dengan sempurna lagi dan akibatnya Penggugat tidak dapat menyelesaikan bangunan rumah tinggalatau terkatung-katung dan tidak berkepastian ;

Berdasarkan hal tersebut sudah mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berkenan untuk memerintahkan Tergugat untuk membongkar bangunan tembok yang dilakukan Tergugat;

## **TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT**

1. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang HukumPerdata Indonesia: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang

Hal. 6 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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

membawakerugiankepadaseoranglain,mewajibkan orang yang  
karenasalahnyamenerbitkankerugianitu ,menggantikerugiantersebut.”

2. Bahwa dari rentetan Perbuatan-perbuatan Tergugat yang secara terang mendirikan pagar beton (tembok) setinggi  $\pm$  2 Meter dan Panjang  $\pm$  8 Meter menutup jalan masuk dan keluar didepan tanah dan bangunan rumah Penggugat sedangkan cara-cara demikian diketahui Tergugat telah mengabaikan hak-hak Penggugat, bahkan semisal sekalipun itu tanah milik Tergugat yang sudah menjadi fasilitas umum telah membawa dan *menimbulkan kerugian* bagi Penggugat dan tidak dapat mempergunakan akses jalan keluar masuk secara bebas dan berdampingan dengan bangunan perumahan Penggugat sehingga tembok permanent tersebut telah mengisolasi Penggugat dan keluarganya ;

a. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat memiliki hubungan kausal yang berhubungan erat dengan perbuatan melawan hukum mulai dari :Menutup akses jalan keluar masuk Penggugat ;

b. Membangun Tembok difasilitas umum ;

c. Menghilangkan hak-hak Penggugat untuk mendapatkan hak pekarangan;

d. Mengisolasi,membatasi pandangan ;

e. Membuat fortal pada fasilitas umum;

perbuatan tersebut berpotensi menimbulkan *kerugian bagi Penggugat* maka berdasarkan rentetan perbuatan tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk *Menyatakan Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum* ;Bahwa Pasal 1366 KUH Perdata Indonesia berbunyi “ Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya,tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya” ;

Hal. 7 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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)



3. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian berupa :

**KERUGIAN MATERIL**

Membayar Kontrak rumah Penggugat selama 2 Tahun sejak Tahun 2016 dapat diperhitungkan telah dibayarkan sebesar **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);**

**KERUGIAN IMMATERIL**

Kerugian Immaterial akibat mendapat malu dan menutup kebebasan Penggugat dan keluarganya yang apabila di ukurdengannilai uang sebesar **Rp. 500.000.000,- (dua ratus Lima puluh juta Rupiah),** yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus yang dibebankan terhadap seluruh harta boedel dari Tergugat;

1. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini di dukung oleh bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum Verset, banding maupun Kasasi dari Tergugat;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Para PENGGUGAT mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan menentukan hari persidangan dan memberikan putusan dengan amar:

**PETITUM**

A. **PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa sita yang akan atau telah diletakkan adalah sah dan berharga;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum
4. Menyatakan sebidang tanah Milik Penggugat Seluas  $\pm 116 \text{ M}^2$  ( $\pm 8 \text{ Meter} \times 14,5 \text{ Meter}$ ) terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dengan posisi berhadapan langsung dengan jalan (Fasum)Komp. Town House sesuai sertifikat Hak Milik No. 05341dengan batas-batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan (Fasum) Komp. Town House
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Minar Gultom
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan/Perumahan Komp. Town House
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Max Simangunsong;

Adalah sah dan berkekuatan ;

5. Menghukum Tergugat atau siapapun untuk membongkar bangunan tembok permanen setinggi  $\pm 2 \text{ Meter}$  dan Lebar Tembok  $\pm 8 \text{ Meter}$  yang berada di depan rumah Penggugat pada (fasum) Komp.Town House terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara ;
5. Menghukum Tergugat karena telah merugikan Penggugat karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya untuk membayar :
- a. Kontrak rumah 2 Tahun sejak Tahun 2016 yang dibayarkan untuk biaya sewa rumah sebesar **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);**
  - b. KerugianImmaterial yang apabila di ukurdengannilai uangsebesar **Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah),**yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum Verset, banding maupun Kasasi dari Tergugat;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

## **B. SUBSIDAIR :**

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar ( ex aequo et bono );

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat telah menghadap di persidangan kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat datang menghadap diwakili oleh Kuasanya JONATHAN SAMOSIR S.H., dkk, Advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum /Pengacara Law Office "Jonathan Samosir ,S.H & Partners " beralamat Kantor di Jalan Mistar Kompleks Kejaksaan Nomor 59 G Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2018

Menimbang, bahwa upaya perdamaian dilaksanakan dengan menunjuk Mediator JANVERSON, SINAGA S.H., M.H selaku Mediator sesuai dengan Penetapan Penunjukan Mediator tanggal 18 April 2018 , akan tetapi berdasarkan Laporan Mediator tanggal 9 Mei 2018, ternyata mediasi gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang pada pokoknya isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan jawaban yakni sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat telah ***mendudukkan Bigkas Tua Renhard Samosir*** sebagai  
Tergugat dalam gugatan/perkara a quo, dengan demikian ***gugatan ini***  
***dikwalifikasikan sebagai Gugatan Error In Persona*** atau perkataan lain ***orang***  
***yang ditarik sebagai Tergugat dalam gugatan/perkara a quo salah dan keliru***  
***(gemis an hoedanigheid)***, oleh karenanya gugatan/perkara a quo ***haruslah***  
***dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)*** dengan alasan-  
alasan sebagai berikut :

- 1.1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya  
pada pokoknya ***mendalilkan Tergugat adalah merupakan pemilik Komplek***  
***Town Huose yang berbatas langsung dengan Penggugat***, karena dalil-dalil  
tersebut sama sekali tidak benar dan haruslah dikesampingkan, karena  
Tergugat bukanlah pemilik dari Perumahan yang dikenal dengan nama  
Komplek Town House yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan  
Denai, Kota Medan dan pemiliknya adalah merupakan para penghuni  
Perumahan Komplek Town House yang berjumlah sekitar 14 Kepala keluarga  
yang telah membeli tanah dan bangunan rumah dari pengembang dari  
perumahan tersebut, dengan demikian dalil-dalil Penggugat tersebut sangat  
keliru dan harus ditolak.
- 1.2. Bahwa benar Tergugat adalah merupakan seorang pengusaha yang bergerak  
di bidang Perumahan, atau biasa juga disebut sebagai pengembang atau  
developer yang membangun perumahan-perumahan untuk kemudian di jual  
kepada konsumen/pihak-pihak yang membutuhkannya, termasuk salah satunya

Hal. 11 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Perumahan yang dikenal dengan nama Komplek Town House yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan, dimana Tergugat adalah merupakan developernya atau pengembangnya, **akan tetapi Tergugat bukanlah merupakan pemilik dari tanah dan bangunan rumah di Komplek Town House tersebut**, karena perumahan atau tanah dan bangunan yang terdapat di komplek Town House tersebut sudah beralih kepemilikannya dan sekarang adalah milik dari pihak-pihak lain yang telah membeli tanah dan unit rumah tersebut dari developer/pengembang yang bertindak sebagai Kuasa Penjual dari pemilik tanah sebelumnya yaitu Karel Mompang Sinaga, dengan demikian salah dan keliru apabila Penggugat **mendudukkan Bigkas Tua Renhard Samosir** sebagai sebagai subjek hukum yang harus digugat (ic.Tergugat) dalam perkara ini karena Tergugat tidak merupakan sebagai pemilik dari komplek Perumahan Town House tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

- 1.3. Bahwa dengan demikian dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang telah mendudukkan Bigkas Renhard Tua Samosir sebagai Tergugat dalam perkara a quo, adalah merupakan gugatan yang dikawilifikasikan sebagai **gugatan Error in Persona** atau dengan perkataan lain **orang yang ditarik sebagai Tergugat dalam gugatan/perkara a quo salah dan keliru (gemis an hoedanigheid)**, karena Tergugat tidak merupakan sebagai pemilik dari komplek Perumahan Town House tersebut, atau Tergugat **sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah dan seluruh bangunan-**

Hal. 12 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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)



*bangunan rumah yang terdapat dalam Komplek Town House yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan tersebut, oleh karenanya sama sekali tidak ada tanah maupun bangunan milik dari Tergugat yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat, karena yang harus digugat oleh Penggugat adalah seluruh pemilik tanah dan bangunan yang berada di Perumahan yang dikenal sebagai Komplek Town House tersebut sebagai pemilik dari jalan yang berada didalam komplek perumahan tersebut yang merupakan akses keluar masuk bagi penghuni di perumahan Town house tersebut, bukannya Tergugat sebagai developer atau pengembang perumahan tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).*

- 1.4. Bahwa dengan uraian yang telah disebutkan diatas jelas dan nyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan **gugatan Error in Persona** karena orang yang ditarik sebagai Tergugat dalam gugatan/perkara a quo salah dan keliru (*gemis an hoedanigheid*), dengan demikian gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## 2. TENTANG GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Bahwa Penggugat telah **mendudukan Bigkas Tua Renhard Samosir** sebagai Tergugat dalam gugatan/perkara a quo, dengan demikian **gugatan ini dikwalifikasikan sebagai Gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*)**.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya gugatan/perkara a quo **haruslah dinyatakan tidak dapat diterima**

(*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

2.1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah mendudukkan

**Bigkas Tua Renhard Samosir** sebagai subjek hukum yang harus digugat (ic.

Sebagai Tergugat) dalam perkara a quo, dengan tegas telah dibantah oleh

Tergugat sebagaimana diuraikan dalam Eksepsinya tentang **gugatan**

**Penggugat dikawlifikasikan sebagai gugatan Error in Persona** karena

**orang yang ditarik sebagai Tergugat dalam gugatan/perkara a quo salah**

**dan keliru (gemis an hoedanigheid) karena Tergugat bukanlah merupakan**

**pemilik dari Komplek Perumahan Town House** sebagaimana telah diuraikan

diatas pada angka 1, maka seandainyaupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dan

menganggap antara Tergugat dengan Komplek Perumahan Town House

terdapat keterkaitan hukum, namun tetap saja gugatan Penggugat ini tidak

memenuhi syarat sahnya sebuah gugatan secara formil karena kurangnya

pihak yang harus digugat dalam gugatan ini.

2.2. Bahwa Tergugat adalah merupakan developer/pengembang dari Perumahan

yang dikenal sebagai Komplek Town House yang **terletak** di Jl. Pelajar Timur,

Kel. Binjai, Kec, Medan Denai, Kota Medan tersebut akan tetapi unit-unit rumah

yang dibangun oleh Tergugat bukanlah milik Tergugat akan tetapi adalah milik

para pembeli unit-unit perumahan yang berada di Komplek Town House

tersebut dan Tergugat menjual bidang tanah dimana bangunan rumah berdiri

Hal. 14 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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)





adalah dalam kapasitas atau bertindak sebagai Kuasa Penjual dari Karel Mompang Sinaga dan Pasti Serepina Sinaga yang semula sebagai pemilik tanah dan sekarang tanah tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pihak-pihak lain yang membeli unit-unit perumahan yang dibangun oleh Tergugat yang berdiri diatas bidang tanah seluas 1.930 m<sup>2</sup> yang merupakan bahagian dari tanah seluas 2.655 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 57/Kel. Binjai yang diterbitkan tanggal 27 Juli 1978 tertulis atas nama Karel Mompang Sinaga yang sekarang dikenal sebagai Komplek Town House yang **terletak** di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan, dengan demikian gugatan Penggugat ini adalah merupakan gugatan yang kurang pihak (**plurium litis consortium**) **karena kurangnya pihak-pihak yang seharusnya digugat yaitu pihak-pihak yang telah menjadi pemilik tanah dan bangunan** Perumahan yang dikenal sebagai Komplek Town House yang **terletak** di Jl.

Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan tersebut.

- 2.3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah disebutkan diatas jelas dan nyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan gugatan yang gugatan yang kurang pihak (**plurium litis consortium**) **karena kurangnya pihak-pihak yang seharusnya digugat yaitu pihak-pihak yang telah menjadi pemilik tanah dan bangunan yang terletak** Perumahan yang dikenal sebagai Komplek Town House, oleh karenanya gugatan/perkara a quo **haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)**

### 3. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS/OBSCUUR LIBEL.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka II Tentang Fundamentum Petendi Gugatan point 2 yang telah mendalilkan adalah ***merupakan pemilik sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 05341 yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan berada pada Komplek Town House yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan***, dan dalil-dalil tersebut sama sekali tidak benar atau sangat keliru oleh karenanya ***gugatan tersebut dikwalifikasikan sebagai GUGATAN PENGGUGAT YANG KABUR/TIDAK JELAS/OBSCUUR LIBEL***, dengan demikian gugatan/perkara a quo ***haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)*** dengan alasan-alasan sebagai berikut :

3.1. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah ***sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 05341 yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan berada pada Komplek Town House yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan***, dan Tergugat menolak dalil-dalil tersebut, ***karena bidang tanah yang dimaksud oleh Penggugat sebagai miliknya tersebut sama sekali bukanlah bahagian atau tidak termasuk bahagian tanah dan bangunan yang berada dan berdiri diatas bidang tanah yang dikenal sebagai Perumahan Komplek Twon House yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan***, akan tetapi bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut ***letaknya berada diluar bidang tanah Perumahan Komplek Town House yang dibangun oleh Tergugat***.

Hal. 16 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 3.2. Bahwa dengan dalil-dalilnya tersebut nyata dan jelas gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan **yang kabur/tidak jelas/obscuur libel**, karena telah salah dan keliru mendalilkan tanah yang dimilikinya *sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 05341 yang terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec, Medan Denai, Kota Medan berada pada* Komplek Town House, padahal kenyatannya letak tanah milik Penggugat tersebut berada diluar bidang tanah Perumahan yang dikenal sebagai Komplek Town House.
- 3.3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah disebutkan diatas jelas dan nyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan gugatan yang **Kabur/tidak Jelas/obscuur libels**, dengan demikian gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali ada yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Jawaban ini.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 1 s/d angka 21 yang pada intinya mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dengan cara mendirikan tembok permanent pada fasilitas umum didepan pekarangan Penggugat dan menutup ruang gerak, aktivitas, saluran air, parit, akses untuk rumah Penggugat sehingga rumah Penggugat terisolasi karena merupakan jalan satu-satunya untuk keluar masuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat beserta keluarga, dalil-dalil tersebut ditolak dengan tegas oleh Tergugat

dengan alasan-alasan sebagai berikut :

3.1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat menjelaskan kronologis atau historis dari

bidang tanah seluas 2.655 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 57/Kel.

Binjai yang diterbitkan tanggal 27 Juli 1978 tertulis atas nama Karel Mompang

Sinaga dan persil tanah tersebut terletak di Jalan Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec.

Medan Denai, Kota Medan dan diatas tanah tersebut ada berdiri satu unit

rumah yang ditinggali oleh Max Simangunsong yang merupakan keponakan

dari Karel Mompang Sinaga.

3.2. Bahwa seluas 2.655 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 57/Kel. Binjai

yang diterbitkan tanggal 27 Juli 1978 tertulis atas nama Karel Mompang

Sinaga, sebagian tanah yang akan dilakukan jual beli antara Karel Mompang

Sinaga dengan Tergugat adalah seluas 1.930 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 2.655

m<sup>2</sup> atau tanah yang akan dijual kepada Tergugat tidak termasuk tanah sisanya

yang diatasnya telah berdiri rumah yang ditinggali oleh Max Simangunsong

berserta kolam Ikan lele yang berada di belakang rumah tersebut atau tanah

dengan ukuran 14,5 m x 50 m atau tanah seluas 725 m<sup>2</sup>.

3.3. Bahwa pada tahun 2013 antara Karel Mompang Sinaga melalui kuasanya Pasti

Serefina Sinaga dengan Tergugat mengikatkan diri hendak melakukan jual beli

atas tanah seluas 1.930 m<sup>2</sup> yang merupakan bahagian dari tanah seluas 2.655

m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 57/Kel. Binjai yang diterbitkan tanggal

27 Juli 1978 dan tertulis atas nama pemegang hak Karel Mompang Sinaga

yaitu sesuai dengan **Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 60**

**tanggal 11 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Diana Nainggolan, S.H.,**

Hal. 18 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*Notaris/PPAT di Kota Medan Jl. Mayjend Sutoyo Siswomiharjo (d/h Jl.*

*Perdana) No. 99 F Medan.*

3.4. Bahwa untuk memenuhi isi dari **Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual**

**Beli No. 60 tanggal 11 Juli 2013 tersebut** selanjutnya bidang tanah seluas

1.930 m<sup>2</sup> yang merupakan bahagian dari tanah seluas 2.655 m<sup>2</sup> sesuai dengan

Sertifikat Hak Milik No. 57/Kel. Binjai yang diterbitkan tanggal 27 Juli 1978 dan

tertulis atas nama pemegang hak Karel Mompang Sinaga tersebut kemudian

dipecah menjadi 4 (empat) bidang yaitu :

□ **Sesuai dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No.**

**5002/Binjai tanggal 21 Januari 2014 seluas 204 m<sup>2</sup> atas nama**

**pemegang hak Karel Mompang Sinaga.**

□ **Sesuai dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No.**

**5003/Binjai tanggal 21 Januari 2014 seluas 496 m<sup>2</sup> atas nama**

**pemegang hak Karel Mompang Sinaga.**

□ **Sesuai dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No.**

**5004/Binjai tanggal 21 Januari 2014 seluas 503 m<sup>2</sup> atas nama**

**pemegang hak Karel Mompang Sinaga.**

□ **Sesuai dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No.**

**5005/Binjai tanggal 21 Januari 2014 seluas 284 m<sup>2</sup> atas nama**

**pemegang hak Karel Mompang Sinaga.**

3.5. Bahwa selajutnya setelah bidang tanah seluas 1930 m<sup>2</sup> dilakukan pemecahan

menjadi 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik antara Karel Mompang Sinaga

melalui kuasanya Pasti Serefina Sinaga dengan Tergugat kembali membuat

kesepakatan sesuai dengan **Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Beli No. 51 tanggal 10 April 2014** yang dibuat dihadapan Diana Nainggolan,

S.H. Notaris/PPAT di Kota Medan Jl. Mayjend Sutoyo Siswomiharjo (d/h Jl.

Perdana) No. 99 F Medan dan **Akte Pemindahan Kuasa No. 52 tanggal 10**

**April 2014** yang dibuat dihadapan Diana Nainggolan, S.H., Notaris/PPAT di

Kota Medan Jl. Mayjend Sutoyo Siswomiharjo (d/h Jl. Perdana) No. 99 F

Medan.

3.6. Bahwa selanjutnya Tergugat kemudian melakukan pembangunan diatas tanah

tersebut, **dan Komplek perumahan selesai dibangun oleh Tergugat pada**

**tahun 2014** dan komplek perumahan tersebut dikenal sebagai komplek

perumahan sebagai Perumahan Twon House **terletak di Jl. Pelajar Timur,**

**Kel. Binjai, Kec, Medan Denai, Kota Medan dan Konsep Perumahan**

**tersebut adalah dalam bentuk cluster yaitu seluruh keliling tanah seluas**

**1.930 m<sup>2</sup> yang dibangun tersebut haruslah dibuat tembok keliling yang**

**permanen sebagai pembatas dengan tanah pihak lain termasuk dengan**

**tanah milik Max Simangunsong seluas 14,5 m x 50 m atau tanah seluas 725**

**m<sup>2</sup> yang berbatasan dengan tanah perumahan tersebut dan selanjutnya**

**developer atau pengembang membuat akses jalan keluar dan masuk bagi**

**penghuni perumahan tersebut serta dibuatkan portal pada pintu**

**masuknya didepan yang menghadap ke Jl. Pelajar Timur.**

3.7. Bahwa seluruh bangunan rumah yang berdiri diatas tanah seluas 1930 m<sup>2</sup>

tersebut pada saat sekarang ini telah beralih kepemilikannya kepada pihak lain

yang telah membeli tanah tempat berdiri unit perumahan di Twon House yang

**terletak di Jl. Pelajar Timur, Kel. Binjai, Kec, Medan Denai, Kota Medan**

Hal. 20 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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)





*dari Tergugat sebagai kuasa penjual dari Karel Mompang Sinaga sesuai dengan Akte Pemindahan Kuasa No. 52 tanggal 10 April 2014, dengan demikian Tergugat bukanlah merupakan merupakan pemilik atas tanah dan bangunan rumah tersebut karena telah beralih kepada pihak lain yaitu penghuni atau pemilik yang berjumlah 14 Kepala Keluarga.*

- 3.8. Bahwa didalam komplek perumahan tersebut terdapat jalan yang merupakan akses keluar masuk bagi penghuni dalam Perumahan Komplek Town House dan jalan didalam komplek tersebut adalah merupakan bahagian dari tanah seluas 1.930 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhannya seluas 2.655 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 57/Kel. Binjai tersebut, **dengan demikian tanah yang menjadi jalan yang terdapat di dalam komplek Perumahan Town House tersebut bukanlah merupakan fasilitas umun sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya karena sejak dahulunya tanah tersebut bukanlah merupakan jalan umum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada angka 2 gugatannya yang mendalil jalan milik Perumahan komplek Town House menjadi fasilitas umum sama sekali tidak ada dasar hukumnya, oleh karenanya dalil-dalil tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.**

- 3.9. Bahwa selanjutnya dalil-dalil Penggugat yang pada angka 10 yang mendalilkan semasa tanah tersebut dikelola oleh mertua Penggugat dari dahulunya, jalan masuk dan luar ke rumah Mertua Penggugat adalah mempergunakan jalan tersebut dan tidak pernah dilakukan penutupan seperti sekarang ini, dalil-dalil



tersebut dibantah dan ditolak dengan tegas oleh Tergugat dengan alasan-

alasan sebagai berikut :

3.9.1. Bahwa tanah seluas 725 m<sup>2</sup> atau ukuran 14,5 m x 50 m yang diatasnya

berdiri bangunan rumah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat

dikelola oleh mertuanya yang bernama Max Simangunsong tersebut,

yang dahulunya adalah juga merupakan bahagian dari tanah seluas

2.655 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 57/Kel. Binjai, dan letak

tanah dan bangunan rumah yang ditempati oleh Max Simangunsong

tersebut (ic. Mertua Penggugat) menghadap atau terletak dan berbatas

langsung atau **berhadapan langsung** dengan Jalan Pelajar Timur

sebagai jalan akses untuk masuk dan keluar, atau dengan perkataan

lain jalan Pelajar Timur tersebut adalah merupakan akses jalan keluar

masuk ketanah yang sekarang dikuasai oleh mertua Penggugat,

dengan demikian **sangat tidak masuk akal** dan tidak benar sama

sekali bila jalan milik penghuni Komplek Perumahan Town House yang

merupakan akses keluar masuk bagi penghuni/pemilik rumah yang

berada di dalam Komplek perumahan Town House yang terletak

disamping rumah mertua Penggugat adalah merupakan sebagai akses

jalan keluar masuk dari tanah tempat berdiri bangunan rumah yang

ditempati oleh Mertua Penggugat, dengan demikian dalil-dalil tersebut

haruslah ditolak dan dikesampingkan.

3.9.2. Bahwa pada tahun 2015 sebahagian dari tanah seluas 725 m<sup>2</sup> atau

ukuran 14,5 m x 50 m yang dikuasai/milik dari mertua Penggugat yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Max Simangunsong yang terletak dibahagian belakang atau bekas kolam ikan lele dengan luas  $\pm 116 \text{ m}^2$  telah dialihkan oleh Max Simangunsong kepada Penggugat dan selanjutnya pada tahun 2016 Penggugat kemudian membangun rumah diatas tanah yang teletak dibelakang rumah mertuanya tersebut persis berhadapan dengan jalan yang merupakan akses keluar masuk bagi Penghuni Komplek Perumahan Town House dan untuk melaksanakan pembangunan rumahnya tersebut Penggugat mempergunakan jalan perumahan tersebut sebagai akses masuk keluar untuk membangun rumahnya yang terletak di belakang rumah mertua Penggugat tersebut tanpa mendapatkan izin dari para penghuni di komplek perumahan Twon House tersebut, dan penghuni juga merasa dirugikan karena material bangunan yang digunakan untuk membangun rumah Penggugat tersebut juga diletakkan sesuka hati Penggugat, sehingga warga menjadi kesulitan untuk mempergunakan jalan perumahan tersebut, dan atas tindakan Penggugat tersebut para pemilik atau Penghuni rumah di Komplek perumahan Town House merasa keberatan, karena jalan tersebut bukanlah merupakan fasitias umum atau publik, sehingga para pemilik atau penghuni rumah dikomplek perumahan Town House meminta Tergugat sebagai developer/pengembang untuk segera menyelesaikan seluruh pembuatan pagar/Tembok keliling komplek perumahan Town

Hal. 23 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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)



House tersebut sebagai perwujudan konsep perumahan tersebut

adalah sistim cluster, dimana seluruh batas dengan tanah pihak lain

haruslah ditembok keliling dan dibuatkan portal di pintu keluar dan

masuk, **oleh karenanya sama sekali tidak ada perbuatan melawan**

**hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas berdirinya tembok**

**permanen yang membatasi antara tanah Penggugat dengan tanah**

**Perumahan Town House tersebut.**

3.9.3. Bahwa karena Tergugat bukanlah sebagai pihak penghuni atau

pemilik tanah dan bangunan yang terletak di kompleks Perumahan Twon

House, dengan demikian **Tergugat tidak pernah melakukan**

**perbuatan melawan hukum terhadap diri Penggugat** sebagaimana

yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, oleh

karenanya Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada

angka 18 gugatannya, yang mendalilkan perbuatan Tergugat

mempunyai hubungan kausal yang berhubungan erat dengan perbuatan

melawan hukum mulai dari menutup jalan keluar masuk Penggugat,

membangun tembok difasilitas umum, menghilangkan hak-hak

Penggugat untuk mendapatkan pekarangan, mengisolasi, membatasi

pandangan dan membuat portal di fasilitas umum, karena sebelum

Penggugat membeli tanah dari Mertuanya dan membangun rumahnya

pada tahun 2016, Komplek perumahan Town House sudah selesai

dibangun pada tahun 2014 dan Penggugat sangat

mengetahui/menyadari hal tersebut, dengan demikian **Penggugat**



sewaktu membeli tanah tersebut seharusnya meminta akses jalan keluar masuk atas tanah yang dibelinya dari Max Simangunsong kepada Max Simangunsong atau merupakan tanggung jawab/kewajiban dari Max Simangunsong yang menjual tanah kosong miliknya yang berada dibahagian belakang rumah Max Simangunsong yang dahulu adalah merupakan kolam ikan lele kepada Penggugat dan berbatasan dengan Komplek Perumahan Town House, BUKANNYA kepada Tergugat maupun kepada penghuni/pemilik unit rumah yang terdapat di Komplek perumahan Town House, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

- 3.9.4. Bahwa perlu disampaikan kepada Majelis, persoalan ini juga sudah pernah ditangani oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan dan DPRD Kota Medan, dan terhadap permasalahan ini Penghuni/pemilik rumah yang terdapat di Komplek Perumahan Town House telah menyatakan sikapnya yang keberatan/menolak penggunaan jalan milik komplek perumahan Town House sebagai akses jalan keluar masuk bagi Penggugat karena Penggugat bukanlah merupakan warga perumahan Komplek Twon House, hal ini sesuai dengan **Surat Keberatan Warga tertanggal 18 Maret 2016** yang ditujukan Kepada Kepala Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan dan Surat Pernyataan Warga Komplek Town House Dan Warga Gang Jati tertanggal 28 Maret 2016 yang ditujukan kepada Walikota



Medan, dengan demikian seluruh dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah

ditolak dan dikesampingkan.

3.10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat tersebut diatas, gugatan Penggugat

terhadap Tergugat **haruslah ditolak**, karena Tergugat **tidak pernah**

**melakukan Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana yang didalilkan oleh

Penggugat dalam surat gugatannya, dengan demikian tidak ada perbuatan

Tergugat yang telah menimbulkan kerugian moril maupun materil bagi diri

Penggugat karena tidak ada hubungan kausal antara perbuatan Tergugat

dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat dimana tidak terdapat

kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat.

3.11. Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada **angka 20**

**gugatannya** yang mendalilkan Penggugat telah mengalami kerugian materil

sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial

sebagai akibat mendapat malu dan menutup kebebasan Penggugat yang dinilai

dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) haruslah

ditolak dan dikesampingkan.

3.12. Bahwa dalil-dalil **ganti kerugian tersebut haruslah ditolak dan**

**dikessampingkan, karena Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan**

**melawan hukum (onrechtmatige daad)**, maka dengan demikian tuntutan

kerugian materil sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan kerugian

immaterial sebagai akibat mendapat malu dan menutup kebebasan Penggugat

yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

adalah tuntutan yang mengada-ada dan haruslah ditolak dan dikesampingkan.





3.13. Bahwa lagi pula **tuntutan ganti rugi tersebut kabur dan tidak jelas karena tidak ada menguraikan secara rinci dan kongkrit serta individual tentang besarnya kerugian yang dituntut**, akan tetapi Penggugat dengan begitu saja sampai kepada kesimpulan yang menyatakan kerugian sebesar kerugian materil sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebagai akibat mendapat malu dan menutup kebebasan Penggugat yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

3.1.14

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada **angka 21 gugatannya** yang memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat dijalkannya putusan terlebih dahulu serta merta meskipun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya-upaya hukum lain (**uit voerbaar bij voorraad**), haruslah ditolak dan dikesampingkan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa dasar hukum putusan uit voerbaar bij voorraad adalah **pasal 180 HIR/Pasal 191 ayat 1 RBg.**
- b. Bahwa berdasarkan pasal 180 HIR, lembaga hukum uit voerbaar bij voorraad "**dapat**" digunakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana dicantumkan dalam pasal tersebut.
- c. **Bahwa dalam perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat sama sekali tidak ada satu persyaratanpun yang memenuhi pasal 180 HIR/Pasal 191 ayat 1 RBg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa seandainya dalam perkara perdata ini, persyaratan memenuhi persyaratan ketentuan pasal 180 HIR ---qoud non---permohonan Penggugat untuk dijatuhi putusan uit voerbaar bij voorraad kiranya tidak perlu dipertimbangkan bahkan harus ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut :

***“..... Maka dengan ini ditegaskan kembali kepada saudara agar supaya saudara tidak menjatuhkan putusan uit voerbaar bij voorraad, walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 HIR/Pasal 191 ayat 1 RBg telah terpenuhi... dan seterusnya.***

Bahwa Pasal 180 HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg ***tidak bersifat imperative, hal ini terbukti dari kata “dapat”*** dengan demikian tidak ada kewajiban hakim untuk mengabulkan permohonan putusan uit voerbaar bij voorraad dalam perkara a quo, karena tidak memenuhi syarat dalam ***pasal 180 HIR/Pasal 191 ayat 1 RBg dan SEMA RI No. 03/1978 tertanggal 1 April 1978, oleh sebab itu dalil –dalil gugatan tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.***

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar gugatan Penggugat terhadap Tergugat ***haruslah ditolak***, karena Tergugat ***tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum*** sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya.

Hal. 28 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Tergugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI :

### A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*).

### B. DALAM POKOK PERKARA.

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terkait dengan jawaban Tergugat , maka Penggugat mengajukan replik tanggal 30 Mei 2018, dan terhadap replik Penggugat, maka Tergugat II,III mengajukan duplik tanggal 6 Juni 2018 dan telah pula diadakan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara pada hari Jumat tanggal 14 September 2018;

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 pihak Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi terkait dengan hal-hal sebagai berikut:

Hal. 29 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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)



1. Gugatan *error in persona* atau dengan perkataan lain bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah salah dan keliru karena Tergugat bukanlah pemilik dari tanah dan bangunan rumah di Kompleks Town House yang terletak di Jalan Pelajar Timur, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan karena sesungguhnya Tergugat adalah pengembang atau developer yang membangun perumahan di Kompleks Town House dan kemudian menjual rumah-rumah di kompleks tersebut kepada konsumen yang membutuhkannya, seharusnya Penggugat menggugat seluruh penghuni kompleks Town House tersebut karena merekalah yang merupakan pemilik tanah dan bangunan yang berada di kompleks perumahan tersebut;
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium). Karena seharusnya Penggugat menggugat pemilik tanah dan bangunan di dalam Kompleks Town House sebagai pihak dalam perkara ini bukan menggugat Tergugat yang merupakan seorang pengembang perumahan tersebut;
3. Tentang Gugatan kabur dengan alasan bahwa dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat sebagai pemilik sebidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No 05341 yang terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan padahal tanah yang dimaksud oleh Penggugat bukanlah merupakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahagian dari tanah dan bangunan yang berada dan berdiri di atas

bidang tanah yang dikenal sebagai perumahan Kompleks Town House;

Menimbang, bahwa secara teoritis pada umumnya eksepsi diklasifikasikan dalam dua golongan, yaitu:

- a. Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*), yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, atau berdasarkan alasan-alasan di luar pokok perkara;
- b. Eksepsi Materiil (*Materiele Exceptie*), yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil;

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Ke-5, Cet. Ke-1, Yogyakarta: Liberty, 1998, hal. 116 dan M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 432);

Menimbang, bahwa salah satu bentuk Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*), adalah Eksepsi *Error In Persona*. Adapun bentuk atau jenis Eksepsi *Error In Persona*, meliputi peristiwa sebagai berikut:

- a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- c. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

Hal. 31 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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)



(Bandingkan dengan: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 438-439);

Menimbang, bahwa berdasarkan bentuk-bentuk Eksepsi *Error In Persona* tersebut, dihubungkan dengan eksepsi yang diajukan Tergugat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak dan telah salah dan keliru telah menarik Tergugat sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini karena Tergugat bukanlah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Kompleks Town House yang terletak di Jalan Pelajar Timur Nomor , Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, maka menurut Majelis Hakim, eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup Eksepsi *Error In Persona*. Oleh karena itu untuk selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maka untuk menentukan apakah Tergugat merupakan pemilik atau bukan pemilik tanah yang terletak di Kompleks Town House yang terletak di Jalan Pelajar Timur , Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan maka hal tersebut hanya dapat dibuktikan setelah mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat lainnya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan kabur atau obscur libel karena gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05341 yang terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai ,Kota Medan berada pada Kompleks Town House adalah dalil yang tidak beralasan dan dikualifikasikan sebagai gugatan kabur;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap yang juga disebutkan gugatan kabur apabila tidak memenuhi formalitas gugatan seperti misalnya tidak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelasnya dasar hukum dalil gugatan,, tidak jelasnya objek sengketa dan tidak disebutnya batas-batas objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencemati gugatan Penggugat, telah ternyata Penggugat menguraikan uraian posita gugatannya yang pada pokoknya merupakan uraian peristiwa pembangunan tembok pada fasilitas umum yang terletak di depan rumah Penggugat yang berbatasan langsung dengan tanah pekarangan kompleks perumahan Town House yang dikelola oleh Tergugat dan pembangunan tembok tersebut menutup akses masuk ke dalam rumah Penggugat yang sedang dibangun dan letaknya berhadapan langsung dengan jalan keluar masuk ke dalam kompleks Perumahan Town House tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan gugatan *obscuur libel* yang diajukan oleh Tergugat adalah tidak beralasan

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan gugatan Penggugat adalah sebagaimana termaktub di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat sebagai developer atau pengembang Kompleks Town House yang berbatasan langsung dengan depan rumah Penggugat yang sedang dalam proses pembanguinan telah mendirikan tembok setinggi + 2 meter sepanjang  $\pm$  8 meter dari arah Selatan tanah milik Penggugat sehingga menutup akses keluar masuk Penggugat ke rumah yang sedang dibangun oleh Penggugat sehingga perbuatan Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Hal. 33 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn



Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat adalah pemilik tanah di kompleks perumahan Town House, tetapi mengakui bahwa Tergugat adalah pengembang atau developer yang membangun perumahan dan membangun pagar tembok di sekeliling perumahan Kompleks Town House yang dibangun dengan sistem cluster dan mendalilkan bahwa tembok yang menjadi objek sengketa merupakan bahagian dari pagar tembok keliling sebagai pembatas antara tanah kompleks perumahan Town House dengan tanah penduduk yang bukan penghuni kompleks perumahan tersebut dan asal usul tanah tersebut dulunya dibeli oleh Tergugat dari KAREL MOMPANG SINAGA melalui kuasanya PASTI SEREFINA SINAGA, selanjutnya setelah tembok ditutup, maka dibuat akses jalan keluar masuk bagi penghuni kompleks perumahan Kompleks Town House yang dibatasi dengan portal;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan yang diakui secara tegas oleh Tergugat, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut;

- Bahwa objek sengketa merupakan tembok pembatas antara perumahan Kompleks Town House yang dibangun oleh Tergugat sebagai pengembang (developer) perumahan tersebut yang letaknya berbatasan langsung dengan bagian depan bangunan rumah Penggugat dengan ukuran tembok  $\pm$  2 meter dan panjang yang membentang di depan tanah pertapakan bangunan rumah Penggugat sepanjang  $\pm$  8 meter yang terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 283 RBg yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa mendalilkan sesuatu wajib membuktikan haknya tersebut, maka terlebih dahulu Majelis membebankan pembuktian kepada Penggugat;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda BP-1 sampai dengan bukti BP-12 dan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan yakni Saksi GOKLAS SIMANGUNSONG dan Saksi MAX MEILING SIMANGUNSONG ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-11 dan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan yakni Saksi PASTI SEREFINA SINAGA, JHON DARWIN MANALU dan Drs ARPUDIN SAMOSIR;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka menurut hemat Majelis bahwa pokok persoalan yang perlu dipertimbangkan adalah sebagai berikut

1. Apakah pagar tembok yang menjadi objek sengketa merupakan fasilitas umum
2. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

**Menimbang persoalan hukum yang pertama Ad.1 tentang Apakah pagar tembok yang menjadi objek sengketa merupakan fasilitas umum?**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti produk BP-1 berupa fotocopi KTP atas nama Penggugat yang bersesuaian dengan bukti produk BP-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 05341 atas nama Penggugat dan bukti produk P-9 berupa Berita Acara Pengukuran yang dibuat oleh Petugas Ukur tanggal 17 Mei 2018 diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai, kota Medan yang di dalam dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 05341 terdaftar atas nama Penggugat yang memiliki batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kompleks Town House



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah yang terdaftar dalam Surat Ukur Nomor 02708/1995
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah yang terdaftar di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5093
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang terdaftar di dalam Sertifikat Hak Milik No 5340

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti produk T-6 berupa Akte Nomor 60 tanggal 11 Juli 2013 tentang Pengikatan diri untuk melakukan jual beli bukti T-7 berupa Akte Nomor 51 tanggal 10 April 2014 tentang Akte Pengikatan diri untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas 1930 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) yang terdaftar dalam beberapa Sertipikat Hak Milik yang bersesuaian pula dengan bukti T-5 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 57 diperoleh fakta bahwa tanah yang dimaksud di dalam bukti T-6 dan T-7 merupakan sebahagian dari tanah yang terdaftar di dalam Sertipikat nomor 57 atas nama KAREL MOMPANG SINAGA yang akan dijual kepada Tergugat dan pihak pemilik tanah tersebut telah menerima uang panjar pembelian tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Surat Keputusan Walikota Medan Nomor 648/2326.K tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 23 Desember 2013 bahwa di atas tanah yang terletak di Jalan Pelajar Timur Nomor 153 Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai sebagaimana terdaftar di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 57 atas nama KAREL MOMPANG SINAGA, pihak Walikota Medan memberikan Izin Mendirikan Bangunan dan pagar yang diperuntukan sebagai Perumahan Type B terhadap 11 (sebelas) unit perumahan dengan luas bangunan 1363 m<sup>2</sup> dan pagar 612 m<sup>2</sup> , selanjutnya sejak tahun 2014 diadakan pembangunan perumahan tersebut dan pada sekitar bulan Maret tahun 2016 pembangunan tembok pagar selesai dibangun;

Hal. 36 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti BP-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 05341 atas nama Penggugat yang bersesuaian dengan bukti BP-7 berupa Surat Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Nomor 648/1166 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang dilampiri Gambar Keterangan Situasi Bangunan tertanggal 25 November 2015 diperoleh fakta bahwa Penggugat memperoleh izin mendirikan bangunan yang diperuntukkan sebagai rumah tinggal Penggugat pada tanggal 25 November 2015;

Menimbang, bahwa di persidangan, Saksi-saksi Penggugat *in casu* GOKLAS SIMANGUNSONG dan MAX MEILING SIMANGUNSONG yang satu dengan lainnya bersesuaian yang pada pokoknya menerangkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah pembangunan tembok setinggi  $\pm$  3 meter dan tembok sepanjang  $\pm$  4 meter menutup akses masuk ke rumah Penggugat, keterangan tersebut bersesuaian dengan bukti BP-8 yang merupakan satu foto yang menunjukkan bahwa pagar tembok muai dibangun ketika bangunan tembok rumah sudah selesai dibangun pada tahun 2016, fakta tersebut diakui oleh Tergugat yang mengakui bahwa benar Tergugat adalah pihak pengembang/developer yang telah membangun perumahan Town House yang terletak di Jalan Pelajar Timur Kecamatan Medan Denai, Kota Medan pada tahun 2014, dan setelah perumahan selesai dibangun, maka Tergugat membangun tembok pagar keliling perumahan dan membuat portal untuk akses keluar masuk kompleks perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut keterangan kedua orang Saksi Penggugat bahwa ketika proses pembangunan tembok yang menutup akses ke rumah Penggugat berlangsung, Penggugat telah mengingatkan Tergugat agar tidak menutup akses keluar masuk lokasi pertapakan rumah Penggugat yang juga sedang dalam proses pembangunan, akan tetapi saat itu Tergugat mengatakan bahwa pembangunan tembok tersebut adalah untuk kepentingan renovasi, akibat pembangunan tembok tersebut, Penggugat tidak dapat melanjutkan

Hal. 37 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan rumahnya karena akses keluar masuk ke dalam lokasi rumah Penggugat sudah tertutup oleh bangunan tembok yang dibangun oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang diadakan pada tanggal 14 September 2018 diperoleh fakta bahwa terdapat tembok yang membentang menutup bagian depan rumah Penggugat setinggi kira-kira 2 meter dan panjang kira-kira 8 meter, tembok tersebut merupakan pembatas antara Kompleks Perumahan Town House dan pemukiman penduduk termasuk diantaranya membatasi akses masuk ke dalam rumah Penggugat yang sedang dalam proses pembangunan dan sedang terhenti karena akses keluar masuk ke lokasi pertapakan rumah tersebut tertutup oleh bangunan tembok tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat BP-3 berupa Surat dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah tanggal 25 Mei 2018, bahwa jalan yang dipergunakan sebagai akses keluar masuk ke perumahan Town House adalah merupakan fasilitas umum;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka berdasarkan persesuaian hasil pemeriksaan setempat dengan bukti BP-3 dan BP-8 berupa Foto pembangunan tembok dan bersesuaian pula dengan keterangan Saksi-saksi GOKLAS SIMANGUNSONG dan MAX MEILING SIMANGUNSONG maka diperoleh fakta hukum bahwa lokasi berdirinya pagar tembok yang dibangun oleh Tergugat yang terletak di atas jalan masuk - keluar ke dalam Kompleks Perumahan Town House yang merupakan fasilitas umum dan tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan,

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat BP-10 dan BP-11 terkait dengan persoalan pembangunan tembok tersebut ternyata telah diupayakan untuk diselesaikan secara mediasi oleh pihak Komisi Ombudsman dan pihak DPRD Kota Medan yang memberikan solusi agar tembok sepanjang 8 meter yang membentang di depan rumah Penggugat dan sebagian bangunan rumah

Hal. 38 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn





Penggugat yang melebihi ukuran yang ditentukan di dalam IMB dirubuhkan akan tetapi upaya tersebut tidak membawa hasil sampai dengan diajukannya perkara aquo oleh Penggugat ;

Ad.2 Tentang apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum , maka Majelis akan mempergunakan parameter ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian;

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka yang menjadi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum adalah:

- a. Adanya suatu perbuatan melanggar hukum;
- b. Adanya kerugian;
- c. Adanya kesalahan;
- d. Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum, yang diperluas di dalam yurisprudensi tetap tahun 1919 bersifat alternatif yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;



(Bandingkan dengan: Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Cet. Ke-2, Bandung: Alumni, 2008, hal. 251)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat adalah pengembang atau developer pembangunan perumahan dan pagar tembok sekeliling perumahan yang dikenal dengan Kompleks Town House ;

Menimbang, bahwa pembangunan pagar tembok tersebut termasuk pagar tembok setinggi 2 meter dan memiliki panjang  $\pm$  8 meter yang posisinya menutupi lokasi pertapakan rumah Penggugat yang dibeli oleh Penggugat pada tahun 2015 dan sebelum tembok dibangun, jalan yang terletak di depan rumah Penggugat di digunakan sebagai akses keluar masuk Penggugat ke lokasi pertapakan bangunan rumah Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti BP-9 berupa Berita Acara Pengukuran tanggal 17 Mei 2018 telah ternyata bahwa kondisi batas bidang tanah bagian sebelah Barat lokasi pertapakan bangunan rumah Penggugat adalah tembok permanen yang berdiri di antara tanah milik Penggugat dengan jalan masuk kompleks dan menurut bukti produk BP-3, bahwa tanah tempat berdirinya bangunan tembok tersebut adalah fasilitas umum yang tidak dikenakan sebagai objek pajak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan Tergugat yang mengantongi izin mendirikan bangunan dan pagar tembok yang menjadi objek perkara seharusnya tidak hanya diperuntukkan bagi penghuni kompleks Perumahan Town House di Jalan Pelajar tersebut tetapi harus juga dapat dinikmati masyarakat sekitar termasuk Penggugat yang sedang membangun rumah karena letaknya berhadapan dengan akses jalan masuk ke lokasi perumahan tersebut yang memiliki hak untuk menikmati pekarangan , akan tetapi kendatipun telah diperingatkan oleh Penggugat agar tidak membangun tembok tersebut , ternyata Tergugat mengabaikan teguran Penggugat tersebut;

Hal. 40 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti BP-10, BP-11 dan BP-12 diperoleh fakta bahwa terkait dengan persoalan yang timbul dari bangunan tembok tersebut, pihak DPRD Kota Medan, pihak Ombudsman Republik Indonesia dan pihak Pemerintah Kota Medan in casu Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang telah berupaya untuk menyelesaikan persoalan aquo, selanjutnya dengan bukti BP-12 pihak Pemerintah Kota Medan telah memerintahkan untuk melakukan perubuhan dan pembongkaran terhadap bangunan pagar yang menyimpang dari SIMB yang diberikan kepada Tergugat dan bangunan rumah tempat tinggal yang menyimpang dari SIMB milik Penggugat, akan tetapi hal tersebut tidak dilaksanakan karena warga disekitar Kompleks Perumahan Town House tersebut tidak memberikan akses masuk menuju lokasi yang akan dibongkar tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang apakah Penggugat memiliki hak untuk menikmati akses jalan yang diperuntukkan bagi penghuni kawasan perumahan Town House tersebut ?

Menimbang, bahwa di dalam KUHPerdara dikenal hak pengabdian pekarangan atau hak servituut yang diatur di dalam Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa menurut Subekti dalam bukunya Pokok-pokok Hukum Perdata (hal 25) *servituut atau erfdienstbaarheid* adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang terbatas;

Menimbang bahwa pembangunan tembok yang dilaksanakan oleh Tergugat pada bulan Maret tahun 2016, sebelum tembok dibangun Tergugat mengetahui bahwa Penggugat telah terlebih dahulu membangun rumahnya yang dimulai sejak bulan Januari 2016, dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang diperoleh Penggugat pada tanggal 23 November tahun 2016 sesuai

Hal. 41 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn



dengan bukti surat BP-7, kendatipun Penggugat telah menegur agar Tergugat tidak melakukan pembangunan tembok yang menutup akses keluar masuk ke lokasi pertapakan pembangunan rumah Penggugat, namun Tergugat mengabaikan teguran Penggugat tersebut dengan alasan bahwa pembangunan tembok didasarkan pada konsep perumahan dengan sistem cluster yang menurut Tergugat, bahwa perumahan tersebut harus dikelilingi dengan pagar tembok pembatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat bahwa kompleks perumahan tersebut terletak di tengah-tengah kawasan pemukiman penduduk yang padat dan berbatasan secara langsung dengan pemukiman penduduk, oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa sesuai dengan asas kepatutan Tergugat selaku pengembang harus memperhatikan konsep pembangunan perumahan yang disesuaikan dengan keadaan sekitar, apalagi konsep pembangunan perumahan tersebut dilakukan di kawasan pemukiman yang padat penduduknya dan memberikan kesempatan kepada penduduk in casu Penggugat untuk menikmati hak pengabdian pekarangan karena letak rumah Penggugat yang sedang dibangun yang berbatasan langsung dengan jalan keluar masuk menuju perumahan, dan jalan masuk tersebut merupakan fasilitas umum;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka perbuatan Tergugat yang membangun tembok aquo telah melanggar hak pengabdian pekarangan atau hak servituut Penggugat yang mengakibatkan terjadinya pengisolasian terhadap Penggugat melalui pembangunan tembok setinggi  $\pm 2$  (dua) meter dan panjang  $\pm 8$  (delapan) meter yang membentang di sepanjang bagian lokasi pertapakan rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut perbuatan Tergugat juga bertentangan dengan hak subjektif orang lain in casu hak pengabdian pekarangan (hak servituut) Penggugat yang juga merupakan



perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat selaku pengembang/developer yang memiliki kewajiban untuk menghormati hak *servituut* orang lain in casu Penggugat, dan oleh karenanya, perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki Tergugat dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain in casu Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan yang diperoleh dari keterangan kedua orang Saksi Penggugat yang bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum bahwa sejak tembok selesai dibangun maka pembangunan rumah Penggugat terhenti karena akses keluar masuk ke rumah Penggugat tertutup yang menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat hubungan kausalitas di antara pembangunan tembok dengan terhentinya pembangunan rumah Penggugat dan perbuatan tersebut telah memenuhi kriteria bertentangan dengan hak subjektif Penggugat dan bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat yang harus memberikan kesempatan bagi masyarakat non penghuni kawasan perumahan Town House untuk menikmati fasilitas umum dan rangkaian perbawatan tersebut telah bertentangan pula dengan asas kepatutan, sikap hati-hati dan sikap teliti yang seharusnya dimiliki oleh Tergugat dalam pergaulan dengan sesama masyarakat;

Menimbang, bahwa, oleh karenanya, maka menurut pendapat Majelis bahwa perbuatan Tergugat dikwalifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, maka Tergugat dihukum untuk membayar kerugian yang ditimbulkan oleh adanya perbuatan Tergugat tersebut;



Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka petitum gugatan angka 3 adalah beralasan hukum dan oleh karenanya patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat produk BP-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 05341 yang terdaftar atas nama ANGGIAT MAROJAHAN SIMANJUNTAK sebagai pemegang hak milik atas tanah aquo yang berbatasan langsung dengan tembok setinggi 2 meter dan panjang 8 meter;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut:

“Sertipikat hak atas tanah itu sendiri merupakan surat tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis berpendapat bahwa tanah lokasi pertapakan rumah yang terdaftar di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 05341 yang terdaftar atas nama ANGGIAT MAROJAHAN SIMANJUNTAK adalah milik Penggugat, dengan demikian, maka petitum angka 4 dinyatakan beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagai dampak yuridis dari ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, maka Tergugat diwajibkan mengganti kerugian atas kesalahan yang dilakukannya, dengan demikian, maka petitum angka 5 dinyatakan beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum angka 6, maka pendirian Majelis adalah oleh karena tidak terdapat bukti adanya kerugian materil terkait dengan besarnya uang sewa yang didalilkan oleh Penggugat dan pembuktian





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat, maka petitum angka 6 haruslah dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 tentang putusan serta merta, pendirian Majelis adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus memenuhi syarat-syarat yang bersifat eksepsional sebagai mana dimaksud dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa karena syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tersebut tidak terpenuhi dalam perkara *aquo*, oleh karenanya tidak ada relevansinya untuk dikabulkan. Dengan demikian petitum tentang serta merta pada angka 7 tersebut tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang alat bukti surat maupun Saksi yang tidak ada relevansinya dengan pokok perkara haruslah ditolak;

Menimbang, terhadap petitum angka 8 tentang biaya perkara, oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka Penggugat dipandang mampu membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat tidak cukup bukti untuk membuktikan dalil penyangkalannya, oleh karenanya maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan RBg dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;

Hal. 45 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat membangun tembok setinggi 2(dua) meter dan panjang  $\pm 8$  (delapan) meter yang membentang di depan rumah Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan sebidang tanah Milik Penggugat seluas  $\pm 116$  m2 (seratus enam belas meter persegi) ( $\pm 8$  Meter x 14,5 Meter) terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dengan posisi berhadapan langsung dengan jalan Kompleks Town House sesuai Sertipikat Hak Milik No. 05341 dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan masuk Kompleks Town House;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Minar Gultom;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan/Perumahan Kompleks Town House;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Max Simangunsong;Adalah sah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun untuk membongkar bangunan tembok permanen setinggi  $\pm 2$  Meter dan Lebar Tembok  $\pm 8$  meter yang berada di depan rumah Penggugat pada fasilitas umum Komp.Town House terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara ;



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

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.611.000,00(satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah);

6. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus pada hari Senin tanggal 22 Oktober 2018 oleh kami RIANA BR. POHAN, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua, H.AKHMAD SAHYUTI .,S.H., M.H., dan MIAN MUNTHE,S.H.,M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 29 Oktober 2018 oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Hakim Anggota, dibantu oleh MUHAMMAD YUSUF, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus dengan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

H.AKHMAD SAHYUTI,S.H.,M.H

RIANA BR.POHAN,S.H.,M.H.

MIAN MUNTHE,S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

MUHAMMAD YUSUF,S.H.

Perincian biaya perkara

1. Materai ..... : Rp6.000,00;

Hal. 47 dari 48 hal. Put. No. 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi .....	:	Rp5.000,00;
3. Proses .....	:	Rp150.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp900.000,00;
6. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp500.000,00
7. Sumpah.....	:	Rp20.000,00

Jumlah : Rp1.611.000,00;  
( satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah)