



**PUTUSAN**  
Nomor 2204 K/Pdt/2016

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

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

**MUSYAWAR ACHMAD Bin AHMAD BAUZAT**, bertempat tinggal di Jalan Hati Gembira Nomor 5 RT.001/RW.003, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar atau di Kompleks Espana Residence, Jalan Costa Del Sol Nomor 25 Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Rastach Ramli, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Dr. Ratulangi, Nomor 4 Maros, Kelurahan Turikale, Kecamatan Turikale, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**SUCIPTO**, bertempat tinggal di jalan H. Agussalim Nomor 36/6 Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yulianus, S.H dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Abdullah Dg. Sirua/Jalan Bonto Blla XI Nomor I Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Februari 2014;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

**PT GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT**, berkedudukan di Jalan Metro Tanjung Bunga Mall GTC Blok 9A-1B, Kota Makassar;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

*Halaman 1 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Espana Residence, Type 72, Jalan Costa Del Sol Nomor 23 Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yang diperoleh dan dibeli Penggugat pada tahun 2006 dari Turut Tergugat sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Bell (PPJB) Tanah dan Bangunan Nomor 0503/PPJB/GMTDC/06/055, tanggal 10 Maret 2006, berikut lampiran-lampirannya dengan batas-batas sekarang, sbb :
  - Utara berbatasan dengan tembok batas belakang rumah Penggugat;
  - Timur berbatasan dengan rumah Tergugat Nomor 25;
  - Selatan berbatasan dengan Jalan Costa Del Sol;
  - Barat berbatasan dengan rumah Penggugat Nomor 21;
2. Bahwa pada saat rumah di Kompleks Espana Residence Nomor 23 tersebut dibeli Penggugat dari Turut Tergugat pada tahun 2006 tersebut, pada batas sebelah Timur terdapat pagar pembatas antara rumah milik Penggugat yang dibeli tersebut dengan rumah Nomor 25, yang terbuat dari batako setinggi 2 m (dua meter) dengan panjang 15 m (lima belas meter) yang merupakan pagar pembatas yang menjadi milik bersama antara rumah Penggugat Nomor 23 dengan rumah Nomor 25 yang pada saat itu tahun 2006 rumah Nomor 25 tersebut belum dibeli dan belum menjadi milik Tergugat;
3. Bahwa kemudian jauh setelah Penggugat membeli rumah di Kompleks Espana Residence Nomor 23 tersebut, barulah Tergugat juga membeli rumah di Kompleks Espana Residence Jl. Costa Del Sol Nomor 25 tersebut yang terletak disebelah Timur dari rumah milik Penggugat Nomor 23 yang dibatasi oleh pagar pembatas antara rumah Penggugat dengan rumah Tergugat tersebut yang memang pada setiap rumah di Kompleks Espana Residence terdapat pagar pembatas yang dibuat dan dibangun oleh Turut Tergugat;
4. Bahwa kemudian bangunan rumah yang dibeli Tergugat dari Turut Tergugat tersebut dibongkar rata dengan tanah oleh Tergugat untuk membangun baru. Demikian bahwa setelah Tergugat membangun podas rumahnya, ternyata pagar pembatas rumah milik Penggugat dengan Tergugat, yang terbuat dari batako setinggi 2 (dua) meter dengan panjang 15 (lima belas) meter yang telah lama ada tersebut juga ikut dibongkar oleh Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, padahal pagar pembatas tersebut adalah milik bersama antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 2 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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 walaupun Tergugat telah ditegur dan diperingatkan secara patut oleh Penggugat dan Turut Tergugat untuk tidak membongkar pagar pembatas tersebut, akan tetapi karena kesombongan dan arogansi Tergugat yang menganggap diri sebagai seorang pejabat sehingga apa yang disampaikan Penggugat dan Turut Tergugat sama sekali tidak digubris oleh Tergugat dan tetap membongkar hingga rata dengan tanah ; Kemudian di atas bekas tempat pagar pembatas tersebut dibuat pondasi dan dibangun tembok dinding rumah milik Tergugat, padahal pagar pembatas tersebut adalah milik bersama antara Penggugat dengan Tergugat;

5. Bahwa jelas tindakan Tergugat membongkar pagar pembatas rumah milik Penggugat dengan Tergugat yang terbuat dari batako setinggi 2 (dua) meter dengan panjang 15 (lima belas) meter milik bersama tersebut, dan Tergugat membangun tembok dinding rumah milik Tergugat di atasnya tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan tidak patut dan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat, baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil yang tidak dapat dinilai dan diukur dengan uang;
6. Bahwa perbuatan Tergugat membongkar atau menyuruh membongkar pagar pembatas tersebut yang merupakan milik bersama Penggugat dengan Tergugat tersebut, juga telah terbukti secara pidana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 1558/Pld.B/2013/PN Mks., tanggal 30 Januari 2014, yang amarnya berbunyi sbb :

## Mengadili

1. Menyatakan Terdakwa Musyawar Ahmad bin Ahmad Bauzat sebagaimana tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "Menyuruh melakukan pengrusakan";
2. Menghukum Terdakwa oleh karenanya dengan pidana penjara selama 2 (dua) bulan;
3. Menetapkan pidana tersebut, tidak akan dijalankan kecuali kalau dikemudian hari ada perintah lain dalam keputusan Hakim Terdakwa melakukan tindak pidana sebelum masa percobaan selama 4 (empat) bulan berakhir;
4. Menyatakan barang bukti berupa foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tanah dan bangunan pemilik Sudpto, foto copy PPJB (Perjanjian pengikatan jual beli) lampiran I tanah dan bangunan pemilik Sudpto, foto copy PPJB (Peijanjian pengikatan Jual bell) tanah dan bangunan pemilik Dr.Irmawati M.Bahar, foto copy PPJB (perjanjian

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

### 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)



pengikatan jual beli) lampiran I tanah dan bangunan pemilik dr.Irmawati M.Bahar, foto copy surat ijin renovasi/membangun an.Musyawarah Ahmad, Foto-foto bangunan rumah dan pembatas milik Sucipto dan Musyawarah tetap terlampir dalam berkas perkara, 1 (satu) potong bataco yang terbuat dari campuran semen dirampas untuk dimusnahkan;

5. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.500 (dua ribu lima ratus rupiah);

7. Bahwa tidak cukup Tergugat sudah membongkar pagar pembatas dan membangun dinding tembok rumahnya di atas bekas pagar pembatas tersebut, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, bahkan Tergugat pada saat pertemuan di kantor Turut Tergugat (PT GMTD, Tbk) yang difasilitasi Turut Tergugat untuk membicarakan dan mencari solusi penyelesaian persoalan pembongkaran pagar pembatas tersebut, lagi-lagi Tergugat memperlihatkan kesombongan dan arogansinya sebagai seorang pejabat dengan menganggap diri benar dan tidak mau mengakui kesalahannya, dimana dalam pertemuan tersebut Tergugat menunjuk-nunjuk dan memaki-maki Penggugat dihadapan Turut Tergugat, bahkan menantang dan memburu serta mengikuti Penggugat keluar dari kantor Turut Tergugat untuk memukul Penggugat; Padahal Penggugat adalah seorang pengusaha yang merupakan mitra kerja dari Turut Tergugat yang sudah sekian lama bekerja sama dengan Turut Tergugat dalam proyek pembangunan kawasan Tanjung Bunga tersebut;

Jelas tindakan, sikap dan perilaku Tergugat memperlakukan Penggugat di hadapan Turut Tergugat sebagai mitra kerja Penggugat telah mempermalukan dan mencoreng nama baik Penggugat selaku Pengusaha besar dihadapan mitra kerja Ic. Turut Tergugat (PTGMTD, Tbk) tersebut yang menimbulkan efek negatif dan beban psikologis tersendiri yang amat berat dan hilangnya kepercayaan Penggugat dan kredibilitas Penggugat khususnya dalam dunia usaha ;

8. Bahwa untuk mengganti segala kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian materil maupun kerugian imateril sehubungan dengan pembongkaran pagar pembatas milik bersama tersebut dan beban psikologis yang amat berat dan hilangnya kepercayaan Penggugat dan kredibilitas Penggugat khususnya dalam dunia usaha sebagai seorang Pengusaha besar, akibat dari perlakuan Tergugat kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat (PTGMTD, Tbk) sebagai mitra kerja Penggugat yang tidak dapat dinilai dan diukur dengan uang, maka patut dan beralasan



hukum jika menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menempati dan memperoleh hak dari padanya untuk segera membongkar dinding tembok sebelah barat rumah di Kompleks Espana Residens, Jl. Costa Del Sol Nomor 25 Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tama late, Kota Makassar tersebut dan mengembalikan kepada keadaan semula tembok pagar pembatas yang terbuat dari batako setinggi 2 meter dan panjang 15 meter tersebut, dengan tanpa syarat dan ganti kerugian apapun juga sebagai akibat dilakukannya pembongkaran;

9. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak *ilusionil*, serta mencegah tindakan Tergugat dengan iktikad buruk mengalihkan tanah/ bangunan rumah milik Tergugat yang terletak di Kompleks Espana Risedense, Jalan Costa Del Sol Nomor 25 Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, maka adalah patut dan beralasan hukum, jika rumah Tergugat tersebut diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*);
10. Bahwa untuk menjamln Tergugat segera melaksanakan amar dalam putusan perkara ini, maka patut dan beralasan hukum untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan amar Putusan dalam perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang othentiek yang tidak terbantahkan lagi dari Tergugat, maka patut dan beralasan hukum jika Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tembok pembatas rumah milik Penggugat Nomor 23 dengan rumah milik Tergugat Nomor 25 yang dibangun Turut Tergugat terbuat dari batako setinggi 2 m (dua meter) dan panjang 15 m (lima belas meter) di Kompleks Espana Risedense, jalan Costa Del Sol Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamaiate, Kota Makassar, yang telah dibongkar oleh Tergugat adalah milik bersama Penggugat dengan Tergugat;
3. Menyatakan tindakan Tergugat membongkar pagar pembatas rumah milik Penggugat Nomor 23 dengan rumah milik Tergugat Nomor 25 yang dibangun





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat terbuat dari batako setinggi 2 m (dua meter) dan panjang 15 m (lima belas meter) di Kompleks Espana Residence, jalan Costa Del Sol Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dan di atasnya dibangun tembok dinding rumah milik Tergugat Nomor 25, adalah perbuatan tidak patut dan melawan hukum ;

4. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*Consevoir beslag*) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar atas tanah/bangunan rumah milik Tergugat di Kompleks Espana Risedense, jalan Costa Del Sol Nomor 25 Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menempati dan memperoleh hak dari padanya untuk segera membongkar dinding tembok sebelah barat rumah di Kompleks Espana Residens, Jl. Costa Del Sol Nomor 25 Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar tersebut dan mengembalikan kepada keadaan semula tembok pagar pembatas yang terbuat dari batako setinggi 2 m (dua meter) dan panjang 15 m (lima belas meter) tersebut, dengan tanpa syarat dan ganti kerugian apapun sebagai akibat dilakukannya pembongkaran;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan amar putusan dalam perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verset*, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas amar putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

## 1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

- Penggugat keliru menarik pihak sebagai Tergugat

Dalam gugatannya, Penggugat telah menggugat Tergugat dalam hal ini Musyawarah Achmad Bin Achmad Bauzat, padahal terhadap obyek



gugatan atas nama Pemilik Hak adalah Dr. Irnawati M. Bahar. Hal tersebut dapat terlihat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Bell (PPJB) Tanah dan Bangunan, demikian pula dalam Sertifikat Guna Bangunan Nomor 22616 telah dikonversi pada tanggal 09-09-2011, oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, atas dasar Akta Jual Bell Nomor 640.2009, tanggal 04-11-2009 yang dibuat oleh Notaris Sri Hartini Widjaja SH selaku PPAT. Dengan gugatan yang demikian maka yang menjadi pihak sebenarnya dalam gugatannya tersebut adalah Dr. Irnawati M. Bahar;

- Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa kedudukan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT GMTD Tbk), dalam perkara ini adalah Turut Tergugat adalah tidak tepat, oleh karena PT GMTD Tbk, tidak dapat diposisikan hanya sebatas menerima putusan saja karena obyek gugatan berupa Pagar pembatas tersebut, dibangun oleh pihak PT GMTD Tbk, yang secara hukum mempunyai hubungan hukum atas timbulnya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Nomor 0526/BAST-ESPANA-RD/GMTD Tbk/09/041. Bahwa sebagaimana dalam Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi digariskan bahwa gugatan harus pula ditujukan terhadap dad mana asal tanah itu diperoleh. Bahwa asal tanah yang menjadi obyek sengketa dari PT GMTD Tbk, di atasnya dibangun pagar oleh PT GMTD Tbk, selanjutnya atas seizin PT GMTD Tbk, pagar yang menjadi obyek sengketa dibongkar, kemudian dibangun rumah yang baru. Dari uraian tersebut di atas jelaslah bahwa posisi PT GMTD Tbk, tidak dapat diposisikan hanya sebagai pelengkap suatu gugatan, agar tunduk dan taat pada putusan (Turut Tergugat), akan tetapi harus diposisikan sebagai pihak yang harus bertanggung jawab, karena sumber masalah tersebut asalnya dari pihak PT GMTD. Tbk, yang tidak membangun pagar, peruntukan rumah No 24, tipe 72 dengan spek batu bata dipelester dengan tinggi 140 Cm (seratus empat puluh centimeter), dan panjang 10 M (sepuluh meter). Dengan tidak ditariknya PT GMTD Tbk selaku pihak tergugat dalam perkara ini menunjukkan bahwa gugatan penggugat tersebut *Error in Persona* karena mengidap cacat gugat, sehingga gugatan demikian sangat patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam gugatannya, jelas-jelas disebutkan bahwa sebelah "Timur terdapat Pagar Pembatas antara Rumah Penggugat yang dibeli dengan rumah Nomor 25, yang dibuat dari batako) setinggi 2 m (dua meter) dengan panjang 15 m (lima betas meter) yang merupakan pagar pembatas yang menjadi milik bersama antara rumah Nomor 23 dengan rumah Tergugat No 25 yang pada saat itu tahun 2006 rumah Nomor 25 tersebut belum dibeli dan belum menjadi milik tergugat. Hal tersebut bertentangan dengan Sertifikat Jaminan PT GMTD Tbk Nomor 102/PRO.TB/III /2011, dimana disebutkan bahwa pagar yang diserahkan berupa batako dengan tinggi 180 Cm (seratus delapan puluh centimeter), panjang 10 m (sepuluh meter);

Bahwa dengan adanya selisih ukuran terhadap pagar yang menjadi obyek sengketa tersebut maka Nampak dengan sangat jelas bahwa gugatan penggugat tersebut tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), sehingga gugatan demikian sangat patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verktaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 127/Pdt.G/2014/PN Mks tanggal 10 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tembok pembatas rumah milik Penggugat Nomor 23 dengan rumah milik Tergugat Nomor 25 yang dibongkar oleh Turut Tergugat terbuat dari batako setinggi 1,8 m (satu koma delapan meter) dan panjang sampai dengan batas GSB depan di Kompleks Espana Residence Jl. Costa Del Sal Tanjung Bunga, Kel.Tanjung Merdeka, Kec. Tamalate, Kota Makassar, yang telah dibongkar oleh Tergugat adalah milik bersama Penggugat dengan Tergugat;
- Menyatakan tindakan Tergugat membongkar pagar pembatas rumah milik Penggugat Nomor 23 dengan rumah milik Tergugat Nomor 25 dan membangun dinding tembok rumah milik Tergugat Nomor 25 di atasnya adalah perbuatan yang tidak patut dan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menempati dan memperoleh hak dari padanya untuk segera membongkar dinding tembok sebelah barat rumah milik Tergugat Nomor 25 di Komplek Espana Residence Jl.Costa Del Sal Nomor 25 tanjung Bunga Kel.Tanjung Merdeka, Kec.

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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

Tamalate, Kota Makassar, dan mengembalikan kepada keadaan semula tembok pagar pembatas yang terbuat dari batako setinggi maksimum 1,8 m (satu koma delapan meter) dan panjang sampai batas GSB depan, dengan tanpa syarat dan ganti kerugian apapun;

- Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari bila mana Tergugat sengaja atau lalai memenuhi putusan;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas amar putusan ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.291.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 148/Pdt/2015/PT MKS tanggal 31 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 28 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 127/Srt.Pdt.G/2014/PN Mks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Oktober 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 26 Oktober 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 9 November 2015;

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

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

Halaman 9 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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 Pengadilan Tinggi Makassar Telah Salah/keliru dalam menerapkan Hukum dalam Perkara ini yaitu dengan

"Menimbang, bahwa mengenai hal-hal apa yang telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusan a quo, menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah berdasarkan alasan-alasan yang tepat dan dapat dibenarkan sehingga diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut"

Pertimbangan hukum seperti ini adalah keliru. Dengan alasan:

- Bahwa, apabila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar mengedepankan kebenaran yang hakiki, maka sudah menjadi kewajiban sebagai Abdi Negara, dan Hambah Allah untuk mencermati dengan seksama Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, oleh Pemohon kasasi, telah mengajukan memori banding dengan mengemukakan fakta-fakta hukum dalam persidangan, baik berupa bukti surat demikian pula, keterangan para saksi-saksi dibawah sumpah, tidak lain menunjukkan kebenaran, maka sangat disayangkan apabila dengan mata terbuka, kecerdasan dalam ilmu hukum tidak diterapkan sebagai tumpuan amanah dalam menegakkan keadilan dan kebenaran yang hakiki, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, tidak menemukan hal baru, dimana Pemohon kasasi sudah sedemikian jelasnya dalam memori banding mengemukakan kejanggalan/kekeliruan terhadap Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar;
- Bahwa sebelum Pemohon kasasi mengajukan permohonan kasasi, maka Pemohon kasasi melakukan kajian yang mendalam, apakah hak yang diperjuangkan/dipertahankan adalah benar, tidak melanggar aturan agama, sebagaimana :  
Hadits yang diriwayatkan dari 'Aisyah rodhiyallohu 'anha bahwasanya telah bersabda Rosululloh shallallohu 'alaihi wa sallam:  
Yang artinya: "Barang siapa yang berbuat zhalim (dengan mengambil) sejengkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis bumi."
- Bahwa pada saat Peninjauan setempat oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, oleh Pemohon kasasi mengajukan permintaan, kiranya lebar tanah hak milik Termohon kasasi, diukur untuk menentukan, apakah ada tanah yang diambil oleh Pemohon kasasi, namun oleh pihak *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar tidak mengindahkan karena menurutnya yang digugat oleh Termohon kasasi adalah pagar pembatas. Padahal untuk

Halaman 10 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016



menentukan apakah pagar pembatas tersebut yang menjadi obyek sengketa adalah milik bersama, maka seharusnya diukur, oleh karena Termohon kasasi sendiri tidak dapat mengajukan bukti otentik terhadap pagar pembatas tersebut, sementara Pemohon kasasi mampu menunjukkan bukti surat yang otentik berupa Bukti T-3, berupa PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Tanah dan Bangunan Nomor 0522/PPJB/GMTD Tbk/09/41, Tanggal 9 November 2009, atas nama Pembeli Dr. Irmawati M Bahar, Nama produk Espana Red Dawn, Type 36, yang mana seluruh isi/bunyi dalam PPJB berikut Lampirannya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari PPJB tersebut sama sekali tidak ada yang menyatakan bahwa pagar pembatas tersebut adalah milik bersama, hal tersebut dapat dilihat pada Lampiran II PPJB terdapat ketentuan mengenai peraturan Lingkungan Tanjung Bunga dalam BAB IV, Desain Dan Pembangunan pada huruf d, menyatakan bahwa: "pembatas dinding atau pagar hanya dapat dibangun di dalam/diatas tanah milik sendiri," oleh karena pagar pembatas yang dibangun pihak pengembang (Turut Tergugat/PTGMTD) semuanya berada di dalam/di atas tanah milik tergugat, oleh karena itu pagar pembatas tersebut seluruhnya adalah hak/milik Tergugat Pemanding, bukan milik bersama;

- Bahwa sekiranya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar memenuhi permintaan Pemohon kasasi, mengukur lebar tanah yang menjadi hak milik Termohon kasasi, ada hak atas tanah diambil oleh Pemohon kasasi, maka Pemohon kasasi tidak perlu mengeluarkan energi dalam mempertahankan hak yang bukan miliknya. Dan sengketa terhadap pagar pembatas tidak perlu dilanjutkan, karena sudah pasti Pemohon kasasi akan membongkar dinding rumah milik isteri Pemohon kasasi (Dr. Irmawati M. Bahar);
- Bahwa untuk meyakinkan diri, Pemohon kasasi bersama para tetangga penghuni Perumahan Espana, melakukan pengukuran secara manual, dan ternyata tanah milik Termohon kasasi masih ada, hanya pihak Deploper dalam hal ini PTGMTD tidak membuat pagar peruntukan rumah Termohon kasasi sesuai speknya Type 72. (bukti T-6, berupa gambar/foto : Patok paku, yang sempat dilihat oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti*

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca memori banding dari kuasa hukum Tergugat/Pemanding tidak mengandung hal-hal baruyang dapat dibatalkan dan dasarnya sudah dipertimbangkan Pengadilan Tingkat Pertama";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Makassar, tidak cermat/keliru dalam hal Putusan Pengadilan Negeri Makassar, yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

Yurisprudensi tahun 1970, Buku Nomor 4, hal 525-537.

"Putusan Mahkamah Agung Nomor 492K/Sip/1970 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 252/1968 PT Pdt Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 502/67 G.

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal Putusan Pengadilan Negeri Makassar sudah benar dan tepat dan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengetrapannya hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar begitu saja;
- Bahwa Pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri hanya mengambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan mengadili perkara, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya harus dibatalkan;
- Bahwa pertimbangan tersebut sangat keliru dan tidak cermat, oleh karena Pemohon kasasi dalam memori bandingnya, telah menemukan beberapa kejanggalan dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, dimana sudah menjadi tanggungjawab bagi *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi untuk mengkaji secara mendalam, sekaligus memberikan pertimbangan terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam Memori banding, sebagaimana halnya :

Kejanggalan / Kekeliruan Pertama:

Amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar	Permohonan Putusan Terbanding/Dulu Penggugat
Menyatakan tembok pembatas rumah milik Penggugat Nomor 23 dengan rumah milik Tergugat Nomor 25 yang dibongkar oleh Turut Tergugat terbuat dari batako setinggi 1,8 m (satu koma delapan meter) dan panjang sampai dengan batas GSB depan di Kompleks Espana Residence Jl	Menyatakan tembok pembatas rumah milik Penggugat Nomor 23 dengan rumah milik Tegugat Nomor 25 yang dibangun Turut Tergugat terbuat dari batako setinggi 2 m (dua meter) dan panjang 15 m (lime belas meter) di Kompleks Espana Residinse, jalan Costa Del Sol Tanjung

Halaman 12 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016



Costa Del Sal Tanjung Bunga, Kel, Tanjung Merdeka, Kec, Tamalate, Kota Makassar, yang telah dibongkar oleh Tergugat adalah milik bersama Penggugat dengan Tergugat;	Bunga, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar Yang telah dibongkar oleh Tergugat adalah milik bersama Penggugat dengan Tergugat;
---	--

- Bahwa gugatan Termohon kasasi, sangat jelas tidak punya alas hak/ bukti surat, terhadap tembok pembatas yang dibangun oleh Turut Tergugat setinggi 2 (dua) meter dan panjang 15 (lima belas) meter, sementara Pemohon kasasi dalam hal ini mampu membuktikan alas hak atas kepemilikan tembok yang terbuat dari batako setinggi 1,8 m dan panjang sampai dengan batas GSB depan adalah Hak Milik Tergugat;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, keliru/salah dalam hal menetapkan bahwa tembok pembatas yang terbuat dari batako setinggi 1,8 m adalah milik bersama, hal tersebut dapat dicermati dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding, antara lain Bukti T-3, Bukti T-4 dan Bukti T-5;
- Bahwa berdasarkan atas alas hak yang dimiliki oleh Pemohon kasasi, maka *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, memperjelas kedudukan hukum atas kepemilikan Tembok yang terbuat dari batako setinggi 180 Cm dan panjang 10 (sepuluh) Cm;

Kejanggalan/Kekeliruan Kedua.

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, tidak secara cermat membaca dan mempelajari Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya terhadap Alat Bukti Surat Bukti T-3 Pembanding, sangat keliru sebagai berikut ;  
"Menimbang bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan bukti surat yang diajukan sebagai bukti oleh Tergugat yang diberi tanda T-3 berupa:  
Perjanjian Pengikatan Jual Bed (PPJB) tanah dan bangunan, dimana pada lampiran surat tersebut terdapat ketentuan tentang Peraturan Lingkungan Tanjung Bunga dalam BAB IV. Desain Dan Pembangunan pada huruf d mengatur tentang pagar pembatas baik sendiri maupun dengan pemilik kavling sebelahnya dengan ketentuan pagar dengan ket'mggian maksimum 1,8 m dari peil rumah ( $\pm 0.00$ ) sampai dengan batas GSB depan";
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar pada halaman 2425, tersebut diatas adalah keliru/salah kaprah, karena Bukti Surat T.3 yang dimaksud adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dan Bangunan Nomor 0522/PPJB/GMTD Tbk/09/41, Tanggal 9 November 2009, Nama Pembeli Dr. Irmawati M, Bahar, Nama Produk Espana Red dwan dengan Type 36, selaku pihak kedua/pembeli, jadi BUKAN alat bukti surat rumah Type 72 milik Terbanding/dulu Penggugat;

- Bahwa terhadap alat bukti yang diberi Tanda Bukti T-3, yaitu berupa PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Tanah dan Bangunan Nomor 0522/PPJB/GMTD Tbk/09/41, Tanggal 9 November 2009, Nama Pembeli Dr. Irmawati M Bahar, Nama produk Espana Red Dawn, Type 36, yang mana seluruh isi/bunyi dalam PPJB berikut Lampirannya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari PPJB tersebut adalah milik bersama, akan tetapi dari PPJB tersebut sama sekali tidak ada yang menyatakan bahwa pagar pembatas tersebut adalah milik bersama, hal tersebut dapat dilihat pada Lampiran II PPJB terdapat ketentuan mengenai peraturan Lingkungan Tanjung Bunga dalam BAB IV, Desain Dan Pembangunan pada huruf d, menyatakan bahwa : " pembatas dinding atau pagar hanya dapat dibangun di dalam/di atas tanah milik sendiri," oleh karena pagar pembatas yang dibangun pihak pengembang (Turut Tergugat/PTGMTD) semuanya berada di dalam/di atas tanah milik tergugat, oleh karena itu pagar pembatas tersebut seluruhnya adalah hak/milik Tergugat /Pemohon kasasi, bukan milik bersama;
- Bahwa atas dasar alat bukti yang diberi Tanda Bukti T-3 diatas ternyata bersesuaian dengan alat bukti yang bertanda T-4 berupa Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan, Nomor 0526/BAST-ESPANA-RD/GMTD TBK./09/041, Tanggal 3 Maret 2011, Nama Pembeli Dr. Irmawati M Bahar, Nama Produk Espana Red Dwan, yang mana pada lampiran surat tersebut terdapat sertifikat jaminan PT Gowa Makassar Tuorism Develoment Tbk. (PT GMTD Tbk) Nomor 102/PRO-TB/III/2011 yang ditanda tangani dari pihak kontraktor oleh Sandy Nurtanio sebagai direktur CV. Maju Utama dan dari pihak Developer PT GMTD TBk oleh Martua Hutabarat, ST sebagai Devisi Konstruksi, dimana dalam sertifikat jaminan tersebut pada lembaran kedua terdapat Spesifikasi Bangunan yang merinci semua spesifikasi bangunan yang telah diserahkan kepada pihak kedua yaitu Dr. Irmawati M Bahar, termasuk pagar, oleh karena itu pagar pembatas tersebut bukan milik bersama akan tetapi pagar tersebut adalah pemilik sah Pemohon kasasi;
- Bahwa atas dasar kedua alat bukti yang diberi Tanda Bukti T-3 dan alat bukti yang bertanda T-4 diatas ternyata bersesuaian dengan alat bukti yang diberi Tanda Bukti T-6 berupa Photo-photo tanda batas (patok paku) antara tanah

Halaman 14 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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

dan bangunan no. 23 dengan tanah dan bangunan rumah Nomor 25 yang diletakkan oleh Juru Ukur dari pihak PT GMTD Tbk, oleh karena itu keberadaan pagar pembatas yang menjadi obyek perkara semuanya berdiri di dalam/di atas tanah milik Tergugat sesuai dengan hasil pengukuran oleh Juru Ukur dari pihak PT GMTD Tbk, maka pagar pembatas tersebut adalah hak milik Pemohon Kasasi;

- Bahwa atas dasar ketiga alat bukti tersebut diatas yaitu alat Bukti yang bertanda Bukti T-3, dan Bukti T-4 serta bukti T-6 juga sangat bersesuaian dengan alat bukti yang diberi Tanda Bukti T-5 yaitu berupa Photo-photo perbedaan Spesifikasi Bangunan pagar pembatas antara bangunan rumah Type 72 dengan bangunan rumah Type 36, oleh karena itu dari Bukti T-5 dimaksud nampak dan sangat jelas sekali perbedaan Spesifikasi Bangunan pagar pembatas yang menjadi obyek perkara tersebut yaitu kalau Spesifikasi Bangunan pagar pembatas untuk bangunan rumah sesama type 72 milik penggugat terbuat dari batu bata yang diplester dan tinggi 140 Cm, panjang 10 M. Dengan ketebalan satu bata (20 Cm), dengan ketebalan pagar tersebut sangat memungkinkan untuk dibagi dua atau dikatakan pagar bersama sedangkan untuk spesifikasi Bangunan pagar pembatas untuk bangunan rumah type 36 milik tergugat terbuat dari batako tanpa di plester, tinggi 180 cm, panjang 10 M dengan ketebalan Vi batako (9 cm) sehingga sangat tidak memungkinkan untuk dapat dibagi dua atau dikatakan pagar bersama. Oleh karna itu dengan adanya alat bukti yang ditunjukkan oleh tergugat maka sangat jelas bahwa pagar pembatas yang dibangun oleh tergugat milik salah satu pihak saja yaitu hak milik tergugat bukan pemilik kedua belah pihak, apalagi bangunan rumah milik tergugat yang dibangun oleh turut tergugat beda produk dengan bangunan rumah milik penggugat dan beda pula waktu pembangunannya maupun waktu diperoleh atau dibelinya yaitu kalau bangunan rumah milik penggugat diperoleh dan dibeli dari turut tergugat sejak tanggal 10 maret 2006 sesuai dengan PPJB yang dimiliki oleh penggugat Terbanding dan pada saat itu bangunan pagar pembatas sebelah timur bangunan rumah milik Penggugat Terbanding belum ada sama sekali, nanti setelah tergugat Pembanding membeli rumah pada tahun 2009 sesuai dengan PPJB dan diserahkan pada tanggal Maret 2011 oleh Turut Tergugat barulah bangunan pagar pembatas tersebut dibangun oleh turut tergugat dengan maksud untuk memberi sejauh mana batas tanah antara tergugat dengan tanah milik penggugat bukan pagar pembatas tersebut dibangun sebagai pagar bersama. Hal tersebut sesuai

Halaman 15 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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

alat bukti yang diajukan oleh tergugat yang diberi tanda bukti T-3 berupa Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan, Nomor 0526/BAST-ESPANA-RD/GMTD TBK./09/041, Tanggal 3 Maret 2011, Nama Pembeli Dr. Irnawati M Bahar, Nama Produk ESPANA Red Dwan, yang mana pada lampiran surat tersebut terdapat sertifikat jaminan PT Gowa Makassar Tuorism Develoment Tbk. (PT GMTD Tbk) Nomor 102/PRO-TB/III/2011 yang di tanda tangani dari pihak kontraktor oleh Sandy Nurtanio sebagai Direktur CV. Maju Utama dan dari pihak Developer PT GMTD Tbk oleh Martua Hutabarat, ST sebagai Devisi Kontruksi, dimana dalam sertifikat jaminan tersebut pada lembaran ketiga dan keempat terdapat Foto-Foto Proses Tahapan Pekerjaan Rumah tinggal Perumahan Esapana Red Dawn Jl. Costa Sel Sol Nomor 25, dimana dalam Foto-foto tersebut dapat dilihat bahwa mulai dari proses tahap pengerjaan fondasi (Foto nol) sampai tahap pekerjaan finishing dan perapihan belum terlihat ada pagar. Nanti setelah tahap pemeliharaan barulah nampak terlihat ada bangunan pagar pembatas tersebut benar-benar milik Tergugat. Dan sebaliknya ketika Penggugat memperoleh dan membeli rumah dari Turut Tergugat sejak Tahun 2006 memang tidak ada bangunan pagar disebelah timur rumah penggugat turut dibeli dan diterima oleh Penggugat Terbanding waktu penyerahan dari Turut Tergugat;

Bahwa dengan bukti-bukti tersebut diatas, sudah sangat jelas bahwa keberadaan pagar tersebut hanya diperuntukkan salah satu pihak saja, BUKAN diperuntukkan bagi kedua belah pihak atau milik bersama antara penggugat (Rumah Nomor 23) dan Tergugat (Rumah Nomor 25);

Bahwa dari uraian tersebut diatas, maka telah nyata dan pasti, pihak Termohon Kasasi, melakukan kebohongan dengan mengatakan dalam gugatannya, pagar pembatas untuk rumah Penggugat Nomor 23, menurutnya sudah ada sejak tahun 2006. Hal tersebut tidak benar, oleh karena rumah Nomor 25 dengan tipe 36, dibangun oleh pihak GMTD Tbk (Turut Tergugat), diatas tanah tanpa pagar pembatas, setelah selesai bangunan rumah milik Pembanding (Suami Dr. Irnawati M Bahar), barulah di bangun pagar pembatas, berupa batako dengan tinggi 180 Cm (seratus delapan puluh centimeter), panjang 10 M (sepuluh meter), yang merupakan hak pemilik rumah Nomor 25, atas nama Dr. Irnawati M. Bahar, hal tersebut dapat dibuktikan oleh pihak Tergugat berupa :

Halaman 16 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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

- Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Nomor 0526/BAST-ESPANA-RD/GMTD Tbk/69/041, antara pihak PT GMTD. Tbk dengan Dr. Irnawati M. Bahar;
- Sertifikat Jaminan PT GMTD Tbk Nomor 102/PRO.TB/III/2011, beserta lampiran foto Nol terhadap bangunan tipe 36, atas nama pemilik Hak: Dr. Irnawati M. Bahar;
- Bahwa sesuatu yang eronis, memberi kesan adanya kolusi/konspirasi antara Termohon kasasi dengan pihak Pengembang PTGMTD, karena seharusnya pihak Termohon kasasi, mendudukkan pihak Pengembang dalam hal ini PTGMTD, sebagai Tergugat utama, bukan Turut Tergugat, karena pada saat penyerahan tanah dan bangunan dengan tipe 72, Nomor 23, mestinya disertai dengan bangunan pagar, berupa batu bata yang dipleset dengan semen, dengan tinggi 140 Cm dan panjang 10 m;
- Bahwa pihak Termohon kasasi tidak dapat menjawab/menyangkal, bahwa sesungguhnya pihak Pengembang (Turut tergugat), tidak pernah membangun pagar peruntukan rumah tipe 72 Nomor 23 berupa batu bata yang dipleset dengan semen, dengan tinggi 140 cm dan panjang 10 m, oleh karena mata hatinya mengakui, akan tetapi ketersinggungan dan dendam terhadap Pemohon kasasi, maka mata hatinya tertutup untuk mengakui fakta yang sesungguhnya. Bahwa Sebagai Ummat beragama, Sadar bahwa dengan mengambil hak orang lain adalah Haram Hukumnya dan Neraka balasannya diakherat nanti, namun atas dukungan bukti-bukti surat yang dimiliki maka Hakkul Yakin Mala Hakkul Yakin, pagar yang menjadi obyek sengketa adalah hak milik Pemohon kasasi, dengan asumsi sebagai berikut:
  - Bahwa bangunan baru atas rumah Pemohon kasasi, sudah sesuai dengan prosedur : Surat Izin Renovasi/Membangun Rumah setiap Permintaan Surat Izin Renovasi/Membangun dari Town Management Tanjung Bunga sejak bulan tgl 18 Mei 2012 sampai bulan Oktober 2013, (T-7);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 21991 seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi), terletak Kelurahan Tanjung Bunga, Kecamatan Tamalate Kota Makassar, (T-8);
  - Apabila Renovasi melakukan kesalahan prosedur atau setidaknya tidaknya bangunan tersebut telah mengambil lahan/bagian pagar yang menjadi pembatas atas rumah tipe 72 dengan tipe 36, maka pihak PT GMTD berhak menghentikan kegiatan renovasi tersebut, namun sampai

Halaman 17 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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

hari ini pihak PT GMTD, tidak pernah menegur baik lisan maupun tulisan;

Kejanggalan/Kekeliruan Ketiga;

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak cermat/keliru atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, pada halaman 24 baris baru ke 2, sangat keliru, yang mana pertimbangannya sebagai berikut:  
"Menimbang bahwa dari saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak ada satu orang saksi pun yang mengetahui berapa panjang dan tinggi tembok pagar pembatas tersebut sebelum dibongkar oleh tergugat, akan tetapi saksi-saksi tersebut menemngkan tebal/lebar tembok tersebut berkisar antara 1015 cm".
- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut menunjukkan bahwa *Judex Facti* tidak jeli mendengarkan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon kasasi, yang mana saksi-saksi tersebut mempunyai peranan terhadap pembangunan rumah Nomor 25 milik Dr. Irnawati M. Bahar, dimana dalam persidangan telah memberikan keterangannya sebagai berikut:
- Saksi 1. Ir. Achmad Dachrun Bae (kontraktor)
  - Peruntukan pagar pembatas atas rumah tipe 36 adalah berupa batako tanpa diplester, tingginya 180 cm, panjang 10 M, sedangkan untuk tipe 72 , berupa satu batu bata diplester dengan tinggi 140 cm, panjang 10 M;
  - Pagar pembatas berupa batako tersebut adalah kepunyaan Tergugat, yang lebar batakonya sekitar 9 cm, tingginya 180 cm dan panjang 10 M;
- Saksi 2. Abdul Latif Nojeng (tukang kayu)
  - Saksi tahu karena pada saat rumah tipe 36 milik tergugat, yang dilihat hanya pagar batako dengan Tinggi pagar 180 cm dan panjang 10 M;
  - Bahwa menurut saksi panjang pagar 10 M tebal pagar 8 cm;

Kejanggalan/Kekeliruan Ke Empat:

"Menimbang bahwa dari bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara tidak ada satu alat bukti berupa surat yang menyatakan bahwa tembok pagar pembatas yang diantara rumah milik Penggugat (Nomor 23) dengan rumah milik Tergugat (Nomor 25) adalah milik salah satu pihak saja, akan tetapi berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yang bertanda T-3 diperoleh petunjuk (persangkaan) bahwa keberadaan pagar pembatas tersebut adalah pagar yang dibangun oleh pihak pengembang (Turut Tergugat/PT GMTD) dan tidak dibangun oleh salah satu pihak maupun dibangun oleh mereka bersama-sama";

Halaman 18 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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 pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, sangat keliru, karena meskipun pagar pembatas tidak jeli itu di bangun oleh pihak Pengembang dalam hal ini Turut Tergugat, bukan serta merta, men bukti-buyimpulkan bahwa pagar pembatas tersebut adalah milik bersama, akan tetapi perlu pembuktian, karena pendapat tersebut bisa berdampak bahwa semua bangunan yang dibangun oleh Pengembang adalah milik bersama;
- Bahwa Pemohon kasasi dan Termohon kasasi berkewajiban membuktikan, apakah pagar bersama yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah milik bersama atau bukan, olehnya itu Pemohon kasasi mengajukan alat bukti yang diberi Tanda Bukti T-3, yaitu berupa PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Tanah dan Bangunan Nomor 0522/PPJB/GMTD Tbk/09/41, Tanggal 9 November 2009, Nama Pembeli Dr. Irmawati M Bahar, Nama Produk Espana Red Dawn, Type 36, dimana seluruh isi/bunyi dalam PPJB dan berikut Lampirannya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari PPJB tersebut tidak ada sama sekali ditemukan yang menerangkan bahwa pagar pembatas antara rumah Nomor 23 milik Penggugat dengan rumah Nomor 25 milik Tergugat adalah milik bersama, akan tetapi terhadap Bukti T-3 dimaksud dapat dilihat dan dicermati pada Lampiran II PPJB tersebut dimana terdapat ketentuan mengenai Peraturan Lingkungan Tanjung Bunga dalam BAB IV, Desain Dan Pembangunan pada huruf d, menyatakan bahwa: "pembatas dinding atau pagar hanya dapat dibangun di dalam/di atas tanah milik sendiri," oleh karena itu pagar pembatas yang dibangun pihak pengembang (Turut Tergugat/PTGMTD) semuanya berada di dalam/di atas tanah milik Tergugat sesuai dengan hasil pengukuran dari pihak PT GMTD Tbk dan telah meletakkan tanda batas yaitu Patok Paku Seng (*Bukti T-6*), oleh karena itu pagar pembatas tersebut seluruhnya adalah hak/milik Tergugat, bukan milik bersama;
- Bahwa selain Tanda Bukti T-3 diatas terdapat pula pada alat bukti yang bertanda Bukti T-4 yang tidak dicermati oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar yaitu berupa Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan, Nomor 0526/BAST-ESPANA-RD/GMTD TBK./09/041, Tanggal 3 Maret 2011, Nama Pembeli Dr. Irnawati M Bahar, Nama Produk ESPANA Red Dwan, dimana pada lampiran surat tersebut terdapat sertifikat jaminan PT Gowa Makassar Tuorism Develoment Tbk. (PT GMTD Tbk) Nomor 102/PRO-TB/III/2011 yang ditanda tangani dari pihak kontraktor oleh Sandy Nurtanio sebagai direktur CV. Maju Utama dan dari pihak Developer PT GMTD Tbk oleh Martua Hutabarat, ST sebagai Divisi Konstruksi, dimana

Halaman 19 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

### 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)



dalam Sertifikat Jaminan tersebut pada lembaran kedua terdapat Spesifikasi Bangunan yang merinci semua Spesifikasi Bangunan yang telah diserahkan kepada pihak kedua yaitu kepada Dr. Irnawati M. Bahar, termasuk pagar, oleh karena itu pagar pembatas tersebut tidak bisa dikatakan pagar bersama;

- Bahwa dari kedua alat bukti diatas masih ada alat bukti yang telah diajukan oleh Tergugat yang tidak dicermati oleh Pengadilan Negeri Makassar yaitu alat bukti yang diberi Tanda Bukti T-5 yaitu berupa Photo-photo perbedaan Spesifikasi Bangunan pagar pembatas antara bangunan rumah Type 72 milik Penggugat dengan bangunan rumah Type 36 milik Tergugat, dimana alat bukti dimaksud nampak dan sangat jelas sekali bahwa perbedaan Spesifikasi Bangunan pagar pembatas antara bangunan rumah Type 72 dengan bangunan rumah Type 36 sangat jauh berbeda, yaitu kalau Spesifikasi Bangunan pagar pembatas untuk bangunan rumah sesama Type 72 yang ada dalam Kompleks Espana tersebut terbuat dari batu bata yang diples ter dengan tinggi 140 Cm (seratus empat puluh sentimeter), panjang 10 M (sepuluh meter) dan ketebalan satu bata (20 Cm), hal tersebut dengan ketebalan pagar pembatas 20 Cm dapat dikatakan pagar bersama karena sangat memungkinkan untuk dapat dibagi dua. Sedangkan untuk Spesifikasi Bangunan pagar pembatas untuk bangunan rumah Type 36 terbuat dari batako tanpa di plester, tinggi 180 Cm (seratus delapan puluh sentimeter), panjang 10 M (sepuluh meter) dengan ketebalan 1/2 batako (9 cm) sehingga dengan ketebalan 1/2 batako tidak bisa dikatakan pagar bersama dan sangat tidak memungkinkan juga untuk dapat dibagi dua. Oleh karena itu dengan adanya alat bukti yang ditunjukkan oleh Tergugat diatas, maka sangat jelas bahwa pagar pembatas yang dibangun oleh Turut Tergugat hanya diperuntukkan untuk salah satu pihak saja bukan diperuntukkan bagi kedua belah pihak atau pagar bersama, apalagi bangunan rumah milik Penggugat dengan bangunan rumah milik Tergugat beda produk berarti beda pula pagar pembatasnya. Demikian pula waktu diperoleh atau dibeli/diserahkannya, yaitu kalau bangunan rumah milik Penggugat dibeli/diserahkan sejak Tanggal 10 Maret 2006 sesuai dengan PPJB, namun ketika waktu pembelian/penyerahan tidak ada bangunan pagar pembatas turut diserahkan oleh pihak Pengembang kepada pihak Penggugat. Hal tersebut nampak dan sangat jelas pada alat bukti T-4 di lampiran Sertifikat Jaminan pada lembaran ketiga dan keempat terdapat Foto-Foto Proses Tahapan Pekerjaan Rumah tinggal Perumahan Espana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Red Dawn Jl. Costa Sel Sol Nomor 25, dimana dalam Foto-foto tersebut nampak bahwa mulai dari proses tahap pengerjaan Fondasi (Foto nol) sampai tahap pekerjaan Finishing dan Perapihan tampak tidak terlihat ada pagar. Sebelah Timur rumah Penggugat Nanti setelah tahap pemeliharaan barulah nampak terlihat ada bangunan pagar pembatas sehingga sangat jelas bahwa ketika Penggugat membeli rumah dari Turut Tergugat tidak termasuk pagar;

- Bahwa dari uraian tersebut diatas, maka telah nyata dan pasti, pihak Termohon kasasi, melakukan kebohongan dengan mengatakan dalam gugatannya, pagar pembatas untuk rumah Penggugat Nomor 23, menurutnya sudah ada sejak tahun 2006. Hal tersebut tidak benar, oleh karena rumah Nomor 25 dengan tipe 36, dibangun oleh pihak GMTD Tbk (Turut Tergugat), diatas tanah tanpa pagar pembatas, setelah selesai bangunan rumah milik isteri Pemohon kasasi (Dr. Irnawati M Bahar), barulah di bangun pagar pembatas, berupa batako dengan tinggi 180 Cm (seratus delapan puluh centimeter), panjang 10 M (sepuluh meter), yang merupakan hak pemilik rumah Nomor 25, atas nama Dr. Irnawati M. Bahar;
- Bahwa pihak Termohon kasasi, tidak dapat menunjukkan bukti atas pagar pembatas tersebut, sementara dengan bukti-bukti yang diajukan Pemohon kasasi, telah memberikan kepastian, bahwa keberadaan pagar tersebut hanya diperuntukkan salah satu pihak saja, bukan diperuntukkan bagi kedua belah pihak atau milik bersama antara penggugat (Rumah Nomor 23) dan Tergugat (Rumah Nomor 25);

Kejanggalkan/Kekeliruan Ke Lima:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, tidak cermat dalam hal menilai Putusan Pengadilan Negeri Makassar, dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 26 baris baru ke 1, sangat keliru, dimana pertimbangannya sebagai berikut:

"Menimbang bahwa untuk tuntutan Penggugat dalam *petitum* angka 3, oleh karena pagar tembok pembatas tersebut telah dibongkar oleh tergugat dan pembongkaran pagar pembatas dilakukan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan pihak tergugat, dan akibat dari perbuatan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat, sehingga perbuatan tergugat membongkar pagar pembatas tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang tidak patut dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)";

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar tersebut, keliru dalam pertimbangannya, dimana tergugat ketika akan

Halaman 21 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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)



memulai pengerjaan pembangunan Rumah (bangunan baru) terlebih dahulu diawali dengan pembongkaran rumah lama termasuk pagar pembatas yang merupakan hak milik Dr. Irnawati M Bahar sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dipersyaratkan oleh Pihak PT GMTD Tbk dalam PPJB (Perjanjian Pengikat Jual Beli) Tanah dan Bangunan, dimana pada lampiran II PPJB Tersebut terdapat ketentuan Peraturan Lingkungan Tanjung Bunga dalam BAB IV Desain Dan Bangunan pada angka romawi IV.2. Pembangunan pada huruf c, menyebutkan bahwa Pemilik/Penghuni yang hendak mendirikan bangunan, menambah bangunan atau mengubah bangunan harus memenuhi hal-hal, sebagai berikut:

- Mendapatkan persetujuan tertulis dari pengelola;
- Membayar biaya pengelolaan proyek (BPP);
- Mendapat IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dari Instansi berwenang atas rekomendasi tertulis dari pengembang/pengelola;
- Memberitahukan secara tertulis waktu pelaksanaan pembangunan kepada Pengelola;
- Bahwa hal tersebut dapat dibuktikan oleh Tergugat yaitu berupa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberi tanda bukti T-2, dimana IMB ini diperoleh setelah memenuhi syarat-syarat yang dipersyaratkan dari pihak PT GMTD Tbk maupun dari pihak pemerintah dan bukti berupa Surat Izin Renovasi/Membangun dari Town Management Tanjung Bunga yang diberi tanda Bukti t-7;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka perbuatan membongkar tembok pembatas yang dilakukan oleh Tergugat tidak perlu izin atau sepengetahuan pihak Termohon kasasi/Penggugat, karena sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dipersyaratkan oleh Pihak PT GMTD Tbk dalam PPJB (Perjanjian Pengikat Jual Beli) Tanah dan Bangunan, apalagi bangunan rumah Nomor 23 tidak dihuni sehingga perbuatan Tergugat /Pemohon kasasi membongkar pagar pembatas tersebut tanpa seizin kepada pihak Penggugat tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum (pmh);

Kejanggalaan/Kekeliruan Ke Enam

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, tidak cermat/keliru terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar, dalam mengabulkan Tuntutan Penggugat pada halaman 26 baris baru ke 2, sangat tidak mencerminkan rasa keadilan, sebagaimana putusan sebagai berikut:



Menimbang bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada *petitum* angka 5, oleh karena itu gugatan pokok pada angka 2 dikabulkan dan telah pula Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (PMH), maka tuntutan Penggugat pada *petitum* angka 5 yang meminta menghukum tergugat atau siapa saja yang menguasai, menempati dan memperoleh hak dari padanya untuk membongkar dinding tembok sebelah barat rumah di kompleks Espana Residence, Jl. Costa Del Sol Nomor 25, Tanjung Bunga, kel Tanjung Merdeka, Kec. Tamalate, Kota Makassar, patut untuk dikabulkan";

- Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, dalam putusannya untuk mengabulkan tuntutan penggugat terhadap Tergugat pada *petitum* 5 sangat fatal, oleh karena dengan mengabulkan tuntutan Penggugat yaitu dengan membongkar dinding tembok sebelah barat rumah di kompleks Espana Residence, Jl. Costa Del Sol Nomor 25, Tanjung Bunga, Kel. Tanjung Merdeka, Kec. Tamalate, Kota Makassar, maka yang akan terjadi adalah tanah milik penggugat semakin bertambah luas sedangkan tanah milik tergugat semakin bertambah sempit sehingga bisa dikategorikan sebagai tindakan penyerobotan Tanah dan sekaligus dapat menimbulkan persoalan baru, oleh karena dinding tembok yang berada sebelah barat rumah di kompleks Espana Residence, Jl. Costa Del Sol Nomor 25, Tanjung Bunga, Kel. Tanjung Merdeka, Kec. Tamalate, kota Makassar benar-benar berdiri di dalam/diatas tanah milik Tergugat demikian pula pondasi pagar pembatas yang menjadi obyek sengketa juga seluruhnya masuk di dalam/di atas tanah milik Tergugat, oleh karena itu Tergugat telah mengajukan alat bukti yang diberi tanda bukti T-6 Berupa Foto-foto tanda batas (Patok Paku Seng) antara tanah dan bangunan rumah Nomor 23 dengan tanah dan bangunan rumah no.25 yang diletakkan juru ukur dari pihak PT GMTD Tbk. Yang menggambarkan bahwa dinding tembok yang berada di sebelah barat rumah di kompleks Espana Residence, Jl. Costa Del Sol Nomor 25, Tanjung Bunga, Kel. Tanjung Merdeka, Kec. Tamalate, Kota Makassar seluruhnya berdiri di dalam/di atas tanah milik tergugat;
- Bahwa berdasarkan Bukti T-6 di atas ternyata sesuai dengan alat bukti yang diberi tanda Bukti T-3 yaitu berupa PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Tanah dan Bangunan Nomor 0522/PPJB/GMTD TBK/0941, Tanggal 9 November 2009, Nama pembeli Dr. Irnawati M Bahar, Nama Produk Espana Red Dawn, Type 36, yang mana dalam PPJB tersebut dapat dilihat pada Lampiran II PPJB terdapat ketentuan mengenai Peraturan Lingkungan Tanjung Bunga dalam BAB IV, Desain Dan Pembangunan, pada angka





romawi IV.2 Pembangunan pada huruf D, menyatakan bahwa Pembatas dinding atau pagar hanya dapat dibangun di dalam/diatas tanah milik sendiri;

- Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat, ternyata bersesuaian dengan keterangan saksi 1 Ir. Achmad Dachrun Bae, yang mana kesaksiannya di dalam persidangan dikatakan bahwa pada waktu saksi membangun rumah baru Tergugat tersebut sudah ada paku seng yang di tancap di selokan untuk pembatas dan bahwa diatas bekas pondasi pas di pasang batu untuk dinding/tembok rumah, sedangkan saksi 3. Djepin Palinrungi, yang mana dalam kesaksiannya mengatakan antara lain:
  - Bahwa setahu saksi pagar pembatas tersebut masuk di lokasi rumah Tergugat;
  - Bahwa dinding tembok rumah Tergugat dibangun diatas pondasi pagar yang telah dibongkar dan tidak ada sisanya;
  - Bahwa yang menunjukkan letak untuk membuat pondasi dinding tembok adalah orang dari PT GMTD;
- Selanjutnya saksi Djepin Palinrungi secara tegas menyatakan dalam kesaksiannya bahwa : "secara desain bangunan atas pagar berupa batako yang ketebalannya hanya sekitar 9 cm, adalah sesuatu hal yang tidak mungkin dibagi dua. (kesaksiarf tersebut tidak ditulis oleh PP);
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, tidak cermat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar, terkait pada halaman 22 sebagai berikut:

#### Ad.1 harus ditolak

Menimbang bahwa tentang eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dengan alasan karena pagar pembatas yang diserahkan oleh pihak pengembang (PT GMTD) adalah berupa batako dengan tinggi 180 cm dan panjang 10 m, sehingga terjadi selisih seperti apa yang ada dalam gugatan dengan sertifikat jaminan, menurut pendapat Majelis oleh karena eksepsi Tergugat tersebut telah menyangkut materi pokok perkara, maka eksepsi ad.2 tersebut harus pula ditolak;

- Bahwa pemohon kasasi dalam ekspsinya, juga menyinggung *Plurium Litis Consortium* (kurang pihak) , dimana pemilik hak atas tanah dan bangunan, berdasarkan surat bukti yang otentik berupa :
  - Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Nomor 0526/BAST-ESPANA-RD/GMTD Tbk/09/041, antara pihak PT GMTD. Tbk dengan Dr. Irnawati M.Bahar;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Jaminan PT GMTD Tbk Nomor 102/PRO.TB/III/2011, beserta lampiran foto Nol terhadap bangunan tipe 36, atas nama pemilik Hak: Dr. Irnawati M. Bahar;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang akun Pajak Bumi dan bangunan perkotaan dan pedesaan, NOP : 73 71 030 006 014 0237 0 , letak obyek pajak : Costa Del Sol 25 Tanjung Merdeka Tamalate Makassar, atas nama wajib pajak: Dr. Irnawati M. Bahar;
- Meskipun Dr Irnawati M.Bahar adalah isteri Pemohon Kasasi, akan tetap hak Keperdataan atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut, adalah hak milik Dr. Irnawati M.Bahar;
- Bahwa pihak Dr. Irnawati M. Bahar tidak didudukkan sebagai Tergugat dalam gugatan, maka gugatan oleh Termohon kasasi dapat dinyatakan Error in persona berupa *Plurium Litis Consortium* (kurang pihak), sebagaimana: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan: "Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat 1, yang kemudian dipindahkan Tergugat-1 kepada Tergugat-11, harus ikut digugat sebagai Tergugat Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat-I";

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa tembok pembatas rumah milik Penggugat Nomor 23 dengan rumah milik Tergugat Nomor 25 yang terletak di komplek Espana Residence Jalan Costa Del Sal Tanjung Bunga, Kel. Tanjung Merdeka, Kec. Tamalate Kota Makassar yang telah dibongkar oleh Tergugat adalah milik bersama Penggugat dan Tergugat;

Bahwa tindakan Tergugat yang membongkar pagar pembatas rumah milik Penggugat Nomor 23 dengan rumah milik Tergugat Nomor 25 dan membangun dinding tembok baru di atasnya adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena itu Tergugat harus membongkar tembok tersebut dan mengembalikan kepada keadaan semula tanpa syarat dan ganti rugi apapun;

Bahwa, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016

#### 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

pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MUSYAWAR ACHMAD Bin AHMAD BAUZAT tersebut harus ditolak;

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

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MUSYAWAR ACHMAD Bin AHMAD BAUZAT** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan

Halaman 26 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016



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

tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 27 dari 27 hal. Put. Nomor 2204 K/Pdt/2016