



**PUTUSAN**  
Nomor 1001 K/Pdt /2020

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

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

**ANGGIAT MAROJAHAN SIMANJUNTAK** (suami dari Mery Natalia Simangunsong), bertempat tinggal di Jalan Menteng VII, Gang Serasi, Nomor 5-C, Kelurahan Medan Tenggara, Kecamatan Medan Denai, dalam hal ini memberi kuasa kepada Raden Muhammad Ardhi Arafah, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Raden Muhammad Ardhi Arafah, S.H & Partners, beralamat di Jalan Singosari, Nomor 4D, Kelurahan Martoba, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2019;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**BIGKAS TUA RENHARD SAMOSIR** alias **BIGKAS TUA SAMOSIR** (suami dari Lucyana Novita Hutapea), bertempat tinggal di Jalan Air Bersih Ujung, Blok 70, Nomor 2, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Syukri Lubis, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Ahmad Syukri Lubis, S.H & Rekan, beralamat di Jalan Bajak II, Nomor 63 D, Marindal, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan Amplas, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2019;  
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1001 K/Pdt/2020*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. Primair:

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa sita yang akan atau telah diletakkan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah milik Peggugat seluas  $\pm 116 \text{ m}^2$  ( $\pm 8$  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 (Fasum) Komplek *Town House* sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05341 dengan batas-batas:
  - sebelah timur berbatasan dengan jalan (Fasum) Komplek *Town House*;
  - sebelah barat berbatasan dengan rumah Minar Gultom;
  - sebelah utara berbatasan dengan jalan/perumahan Komplek *Town House*;
  - sebelah selatan berbatasan dengantanah Max Simangunson; adalah sah dan berkekuatan;
5. Menghukum Tergugat atau siapapun untuk membongkar bangunan tembok permanen setinggi  $\pm 2$  meter dan lebar tembok  $\pm 8$  meter yang berada di depan rumah Peggugat pada (fasum) Komplek *Town House* terletak di Jalan Pelajar Timur, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
6. Menghukum Tergugat karena telah merugikan Peggugat karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya untuk membayar:
  - a. Kontrak rumah 2 tahun sejak tahun 2016 yang dibayarkan untuk biaya sewa rumah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian imaterial yang apabila diukur dengan nilai uang sebesar Rp500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1001 K/Pdt/2020

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

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat;
8. 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 terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat *error in persona*;
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas/*obscuur libel*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn. tanggal 29 Oktober 2018 dengan amar sebagai berikut:

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  $\pm 116 \text{ m}^2$  (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 Komplek *Town House* sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05341 dengan batas-batas:
  - sebelah timur berbatasan dengan jalan masuk kompleks *Town House*;
  - sebelah barat berbatasan dengan rumah Minar Gultom;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1001 K/Pdt/2020

#### 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)



- 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 kompleks *Town House* terletak di Jalan Pelajar Timur, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
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;

Bahwa pada tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 53/Pdt/2019/PT MDN. tanggal 30 April 2019 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn. tanggal 29 Oktober 2018 tentang eksepsi;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn. tanggal 29 Oktober 2018 tentang pokok perkara;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditentukan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 16 Juli 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Juli 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54/Pdt/Kasasi/2019/PN Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Juli 2019;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 Juli 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 53/PDT/2019/PT MDN. tanggal 30 April 2019;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus Nomor 161/PDT.G/2018/PN Mdn. tanggal 29 Oktober 2018 dengan perbaikan:

mengadili:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;

mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menolak eksepsi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa sita yang akan atau telah diletakkan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah milik Penggugat seluas  $\pm 116 \text{ m}^2$  ( $\pm 8$  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 (fasum) Komplek Town House sesuai

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1001 K/Pdt/2020

#### 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)



Sertifikat Hak Milik Nomor 05341 dengan batas-batas:

- sebelah timur berbatas dengan jalan (fasum) Komplek *Town House*;
  - sebelah barat berbatas dengan rumah Minar Gultom;
  - sebelah utara berbatas dengan jalan/Perumahan Komplek *Town House*;
  - sebelah selatan berbatas dengan tanah Max Simangunsong;
- adalah sah dan berkekuatan;

5. Menghukum Tergugat atau siapapun untuk membongkar bangunan tembok permanen setinggi  $\pm 2$  (dua) meter dan lebar tembok  $\pm 8$  (delapan) meter yang berada di depan rumah Penggugat pada (fasum) Komplek *Town House* terletak di Jalan Pelajar Timur, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
6. Menghukum Tergugat karena telah merugikan Penggugat karena kelalaiannya atau kurang kehati-hatiannya untuk membayar:
  - a. Kontrak rumah 2 tahun sejak tahun 2016 yang dibayarkan untuk biaya sewa rumah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian imaterial yang apabila diukur dengan nilai uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat;
8. Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 14 Agustus 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 23 Juli 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 14 Agustus 2019

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1001 K/Pdt/2020



dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi sudah tepat, karena *judex facti* Pengadilan Tinggi telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini, serta putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Tergugat membeli tanah dari Karel Mopang Sinaga pada tanggal 27 Juli 1998, kemudian membangun 11 unit perumahan Town House dan selesai pada tahun 2013 dengan mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sedangkan Penggugat membangun rumah pada tahun 2015 dan rumah yang dibangun tersebut menghadap ke pagar Town House milik Tergugat tersebut, maka oleh karena bangunan milik Penggugat tersebut dibangun belakangan, sehingga dalil gugatan Penggugat yang meminta bangunan pagar yang dibangun Tergugat untuk dibongkar tidak beralasan dan harus ditolak sebagaimana pertimbangan *judex facti* Pengadilan Tinggi;
- Bahwa alasan kasasi lainnya juga tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: ANGGIAT MAROJAHAN SIMANJUNTAK, (suami dari Mery Natalia Simangunsong) 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

