



PUTUSAN

Nomor 407/PDT/2019/PT MKS.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

-----Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

H.MAKBUL AS'AD : Agama Islam, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Balang Baaru, nomor 08, Kelurahan Barang Baru, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar atau di Jalan Mongonsidi nomor 90 (= Clinic & Diagnostic Centre CAHAYA SAGA) Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. H. IKMAL ARIEF, S.H. lahir di Jambi 28 Pebruari 1964, jenis kelamin laki-laki, alamat: Jalan Tanggul Patompo nomor 42 Kota Makassar, Agama Islam, Status perkawinan Menikah dan berprofesi sebagai Advokat, 2. HARMIN, S.H. lahir di Biringkaloro, 11 Juli 1989, jeniskelamin laki-laki, alamat: Jalan Dg. Tata Raya, Kompleks Patun Makateka C/1 Kota Makassar, Agama Islam, status perkawinan Menikah, dan berprofesi sebagai Advokat, keduanya adalah Advokat/Pengacara yang berkantor di Jalan Tanggul Patompo nomor 4, Kota Makassar pada Kantor Hukum H. IKMAL ARIEF, S.H. & ASSOCIATES berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 23 Mei 2019 di bawah nomor 707/Pdt/2019/KB selanjutnya

Hal. 1 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut sebagai: PEMBANDING SEMULA
TERGUGAT ;

L a w a n :

NY. YENNY CHAUHARI CHOW : umur 61 tahun, Agama Budha, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Tarakan nomor 11, Kota Makassar yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Anthonius Pabetta, S.H. umur 64 tahun, Agama Kristen dan Lukas Palengka, S.H., umur 48 tahun, Keduanya Advokat /Konsultan Hukum dari "LAW OFFICE (Kantor Pengacara) ANTHONIUS PABETTA, S,H, & Partners", berkantor Jalan Kelapa Tiga/Gang 3, nomor 25, Kota Makassar, Kelurahan Ballaparang, Kecamatan Rappocini, Nomor Induk Advokat (NIA) PERADI: 94.10197 dan 14.02021, Nomor Induk Kependudukan (NIK) 7371132405550002, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 April 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 April 2019, nomor: 596/Pdt/2019/KB, selanjutnya disebut sebagai : TERBANDING SEMULA
PENGGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

Telah membaca :-----

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 27 November 2019 No.407/PDT/2019/PT.MKS. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Surat penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 27 November 2019 No.407/PDT/2019/PT.MKS. tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;

Hal. 2 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berkas perkara dan surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan surat gugatannya tertanggal 04 Mei 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 6 Mei 2019, dengan Nomor : 165/Pdt.G/2019/PN.Mks., telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik Ruko (Rumah Toko) 3 lantai yang berada di jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar berdasarkan bukti hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 20327/Kelurahan Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 117 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01733 / 2011 dan Sertifikat Hak Milik No. 20326/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 112 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01732 / 2011 termasuk pula Ruko No. 9-A dan No. 9-B yang berada di jalan Gajah itu juga semula adalah milik Penggugat yang telah dijual dan dibeli oleh Tergugat pada tahun 2016 yang lalu ;
2. Bahwa adapun ke-4 petak Ruko yang berada di jalan Gajah No. 9-A s/d No. 9-D Kota Makassar yang dibangun oleh Penggugat pada tahun 2016 yang lalu berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 503/6621/IMB-B/03/BPTPM, tanggal 21 April 2016 yang dikeluarkan oleh Badan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Pemerintah Kota Makassar tercantum atas nama Alamsyah Sitaba yang kemudian diperbaharui dengan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/8137-3/IMB-B/03/BPTPM dan Nomor : 503/8139/IMB-B/03/BPTPM, tanggal 21 April 2016 tanggal 25 November 2016 itu konstruksinya adalah konstruksi untuk 3 (tiga) lantai dan bukan konstruksi untuk 6 (enam) lantai dan dinding dari ke-4 petak Ruko tersebut itu dibangun dengan pasangan 1 (satu) batu mulai dari lantai 1 (satu) sampai lantai 3 (tiga), sehingga setiap petak Ruko itu dinding temboknya adalah setengah (seperdua) dari dinding tembok yang dibangun dengan pasangan 1 (satu) batu dan sudah ada tanda untuk batas masing-masing dinding tembok setiap Ruko, sedang lantai ke-4 (empat) itu adalah merupakan atap dari Ruko tersebut;
3. Bahwa demikianlah, pada tahun 2018 yang lalu Tergugat telah secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat sebagai pemilik Ruko di jalan Gajah No. 9-C Kota Makassar telah ternyata menyambung naik (= menaikkan) dinding tembok sebelah Utara dari Ruko No. 9-C milik

Hal. 3 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut mulai dari lantai ke-4 (empat) naik sampai lantai ke-7 (tujuh), sedang dinding tembok yang disambung naik oleh Tergugat itu sama sekali bukan dinding tembok milik Tergugat melainkan dinding tembok milik Penggugat terlebih lagi konstruksi Ruko milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D itu hanya untuk bangunan 3 (tiga) lantai saja;

4. Bahwa sejak dari awal Penggugat maupun orangnya Penggugat yang bertugas sebagai pengawas pada saat pelaksanaan pembangunan ke-4 petak Ruko milik Penggugat di jalan Gajah No. 9-A s/d No. 9-D telah berulang kali menegur dan bahkan melarang Tergugat untuk tidak melaksanakan pekerjaan penyambungan dinding tembok sebelah Utara dari Ruko No. 9-C milik Penggugat tersebut, namun nyatanya bukannya Tergugat mau mendengar larangan Penggugat tapi malah Tergugat tetap bersikeras melanjutkan pekerjaan pembangunan dinding tembok yang tepat berada di atas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Penggugat tersebut dan bahkan tukang batu Tergugat mau memukul orangnya Penggugat yang bertugas sebagai pengawas pada saat pelaksanaan pembangunan ke-4 petak Ruko yang ada di jalan Gajah, Kota Makassar pada tahun 2016 yang lalu;
5. Bahwa awalnya Tergugat mengaku dan berjanji akan membeli kedua petak Ruko milik Penggugat yang ada di jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D Kota Makassar sehingga Penggugat kembali diam, tapi kenyataannya setelah pekerjaan pembangunan dinding tembok sebelah Selatan Ruko No. 9-B itu sudah sampai ke lantai 7 (tujuh) kemudian Penggugat mendesak Tergugat untuk segera melaksanakan transaksi jual beli terhadap kedua petak Ruko yakni Ruko No. 9-C dan No. 9-D milik Penggugat dimaksud namun Tergugat mulai menghindari dengan berbagai macam alasan katanya tidak ada uang dan sebagainya, alasan mana memang sengaja dibuat oleh Tergugat guna untuk merugikan Penggugat;
6. Bahwa perbuatan atau tindakan Tergugat yang telah ternyata menyambung naik dinding tembok sebelah Utara Ruko milik Penggugat yang ada di jalan Gajah No. 9-C Kota Makassar secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat mulai dari lantai ke-4 naik sampai ke lantai ke-7 telah jelas perbuatan atau tindakan Tergugat yang sedemikian itu selain merupakan tindakan Pelanggaran Hak juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang tentunya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik itu kerugian moril terlebih kerugian dalam bentuk materiil yang tidak sedikit dan karenanya adalah tepat serta beralasan hukum memerintahkan Tergugat

Hal. 4 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- untuk membongkar kembali dinding tembok yang telah dibangun/dipasang tepat di atas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Penggugat di jalan Gajah, Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 sampai lantai ke-7;
7. Bahwa adapun kerugian moril yang dialami dan dirasakan oleh Penggugat sebagai akibat dari perbuatan/tindakan Tergugat tersebut di atas yaitu adanya rasa ketakutan bagi Penggugat bersama keluarganya untuk menempati atau menggunakan Ruko tersebut disebabkan karena merasa was-was kalau-kalau dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9-C yang disambung naik oleh Tergugat sampai lantai ke-7 itu runtuh/roboh karena tidak mampu menahan beban yang ada di atasnya dan sudah pasti akan menimpa Ruko No. 9-C dan No. 9-D dan tentunya akan sangat membahayakan keselamatan jiwa penghuninya, disamping itu pintu besi dari kedua Ruko milik Penggugat tersebut sudah miring sehingga untuk membuka pintu besi Ruko sudah keras dan tidak bisa lagi tertutup rapat seperti semula;
 8. Sedang kerugian materiil yang dialami dan diderita oleh Penggugat selaku pemilik dari kedua petak Ruko 3 (tiga) lantai di jalan Gajah No. 9-C dan 9-D Kota Makassar sebagai akibat dari perbuatan/tindakan Tergugat tersebut di atas dimana Penggugat tidak mungkin bisa menjual kedua Ruko miliknya karena sudah pasti tidak akan ada orang yang berani mau membeli Ruko yang posisinya sudah miring dan tidak mustahil bisa saja runtuh dan itu berarti secara hukum Penggugat telah menderita kerugian dari hasil penjualan untuk setiap petak Ruko 3 (tiga) lantai sebesar Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) atau sebesar Rp. 8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) untuk kedua petak Ruko milik Penggugat dimaksud; Sehingga adalah kiranya adil serta berdasar hukum apabila Penggugat menuntut kerugian kepada Tergugat berupa penggantian harga jual beli dari kedua petak Ruko milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kec. Makassar sebesar Rp. 8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);
 9. Bukan itu saja, bahwa didalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan dari Badan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal Kota Makassar yang dimohonkan oleh Tergugat untuk menambah dari 3 (tiga) lantai menjadi 6 (enam) lantai Ruko milik Tergugat yang ada di jalan Gajah No. 9-A dan 9-B Kota Makassar itu disinyalir telah terjadi pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh Tergugat karena kenyataannya disamping pemegang Izin Mendirikan Bangunan yang pertama, dalam hal ini Bapak Alamsyah Sitaba tidak pernah diminta tanda tangannya sebagai persetujuan termasuk pula

Hal. 5 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku tetangga batas di sebelah Selatan juga tidak pernah diminta tanda tangannya untuk persetujuan dalam rangka permohonan izin penambahan Ruko milik Tergugat di jalan Gajah No. 9-A dan No. 9-B dari 3 (tiga) lantai menjadi 6 (enam) lantai;

10. Bahwa guna untuk menjamin tuntutan pembayaran kerugian Penggugat berupa penggantian harga jual beli ke-2 (dua) petak Ruko milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D Kota Makassar oleh Tergugat serta untuk mencegah adanya upaya dari Tergugat untuk mengalihkan harta miliknya kepada orang lain, maka dengan ini Penggugat memohon kehadiran Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang terhormat kiranya berkenan meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap harta milik Tergugat, berupa :

Tanah Sertifikat Hak Milik No. 20329/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 124 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01735 / 2011 dan tanah Sertifikat Hak Milik No. 20328/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 120 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01734 / 2011 keduanya tercatat atas nama H. MAKBUL AS'AD beserta Ruko 6 (enam) lantai yang berdiri di atasnya yang terletak di jalan Gajah No. 9-A dan No. 9-B, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta serta kejadian-kejadian yang telah dikemukakan dan diuraikan di atas yang dijadikan sebagai alasan/dasar pengajuan gugatan pembongkaran dinding tembok pada sebelah Selatan dari RUKO No. 9-B di jalan Gajah, Kota Makassar pada perkara ini, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang terhormat kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini seraya menjatuhkan putusan yang adil serta bersesuai hukum, berikut ini :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar dan menguatkannya;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat, Ny. Yenny Chauhari Chow adalah pemilik Ruko (Rumah Toko) 3 (tiga) lantai yang berada di jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar berdasarak bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 20327/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 117 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01733 / 2011 dan Sertifikat Hak Milik No.

Hal. 6 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20326/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 112 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01732 / 2011;

4. Menyatakan menurut hukum perbuatan/tindakan Tergugat yang secara tanpa hak dan tanpa izin telah menyambung naik dinding tembok sebelah Utara Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 sampai lantai ke-7 disamping sebagai tindakan pelanggaran hak juga sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat oleh karena itu untuk segera membongkar kembali dinding tembok yang telah dipasang/dibangun tepat di atas dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9-C milik Penggugat yang berada di jalan Gajah, Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 (empat) sampai lantai ke-7 (tujuh);
6. Menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa penggantian harga penjualan atas kedua petak Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D, Kel. Maricaya, Kec. Makassar, Kota Makassar sebesar Rp. 8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya acara yang timbul pada perkara ini;

A t a u : Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah menanggapi sebagaimana termuat dalam jawabannya tertanggal 13 Juni 2019 sebagai berikut :

Dijelaskan kepada Majelis Hakim yang Terhormat, Bahwa rumah toko (Ruko) No. 9A dan 9B yang terletak dijalan Gajah, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar awalnya adalah milik Penggugat, atas kesepakatan Tergugat dengan Penggugat, mendasari ketentuan pasal 1320 BW, pada tanggal 1 Desember 2016, Penggugat mengalihkan kepemilikan rumah toko (Ruko) No. 9A dan 9B kepada Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.150/2016 dan Akta Jual Beli No. 149/2016 yang dibuat dihadapan Notaris Mardiana Kadir selaku PPAT dan hal ini juga diakui Penggugat sebagaimana termuat dalam angka 1 (satu) gugatan Penggugat ;

Bahwa sekitar tahun 2016, Penggugat merombak bangunan Ruko 9A dan 9B selanjutnya menambah lantai 5 (lima) , bahwa penambahan lantai 5 (lima) bangunan Ruko yang telah dibeli dan dimiliki oleh Tergugat diawali dengan permohonan izin mendirikan bangunan untuk penambahan lantai 5 (lima) yang terdaftar pada tanggal 25 Oktober 2016, atas permohonan Tergugat tersebut, pada tanggal 1 Februari 2017, Kepala Dinas Penanaman Modal Dan

Hal. 7 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, menerbitkan surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 503/8474/IMB-B/03/DPM-PTSP ;

Bahwa sekitar bulan Septembet 2017, Tergugat mengajukan permohonan untuk penambahan lantai 6 (enam), permohonan Tergugat terdaftar pada tanggal 5 September 2017 di Kantor Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, atas permohonan Tergugat tersebut pada tanggal 23 Maret 2018, Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, menerbitkan surat izin Mendirikan Bangunan No. 503/12390/IMB-B/03/DPM-PTSP ;

Bahwa sejak awal Tergugat melakukan penambahan lantai 5 (lima) sampai dengan lantai 6 (enam) Ruko yang telah dimiliki Tergugat, Penggugat maupun orangnya Penggugat yang bertugas sebagai pengawas pada saat pelaksanaan pembangunan ke-4 (empat) Ruko milik Penggugat telah berulang kali menegur dan bahkan melarang Tergugat untuk tidak melaksanakan pekerjaan menyambung dinding tembok sebelah utara dari Ruko No.9C milik Penggugat, sebagaimana pengakuan ini diakui Penggugat dalam halaman 3 (tiga) angka 4 (empat) gugatan Penggugat ;

Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat pada angka 3 (tiga) halaman 2 (dua) gugatan Penggugat, Penggugat menjelaskan bahwa dinding ke-4 (empat) petak Ruko tersebut dibangun dengan pasangan 1 (satu) batu, sehingga setiap petak Ruko itu dinding temboknya adalah setengah (seperdua) dari dinding tembok yang dibangun dengan pasangan satu batu ;

Bahwa berdasarkan fakta hukum dinding tembok lantai 4 (empat) dan lantai 5 (lima) yang dibuat oleh Tergugat bukan menyambung dinding tembok Ruko No. 9C milik Penggugat, bahwa dinding tembok Ruko No.9B milik Tergugat sambung diatas pasangan setengan (seperdua) batu yang menjadi batas Ruko No.9B milik Tergugat dan Ruko No.9C milik Penggugat, sebagaimana batas yang diakui Penggugat yang diuraikan pada angka 2 (dua) gugatan Penggugat ;

Bahkan pada tembok dinding lantai 6 (enam) Ruko No. 9B milik Tergugat, Tergugat bangun 1 (satu) meter dari batas dinding pasangan setengah (seperdua) batu yang diakui Penggugat yang menjadi batas Ruko No.9B dan Ruko No.9C, bukan menyambung dinding Ruko No. 9C sebagaimana yang diakui Penggugat ;

Bahwa Penggugat dalam menguraikan fundamentum potendi gugatannya terkesan emosi tanpa melihat fakta hukum yang sebenarnya dari kondisi nyata terhadap objek sengketa yang disengketakan ;

Hal. 8 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena gugatan Penggugat tidak didasari dengan fakta hukum yang sebenarnya, izinkanlah Tergugat mengajukan eksepsi dan jawaban terhadap gugatan Penggugat dengan uraian dan fakta hukum sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi

- a. Bahwa gugatan Penggugat obscur libel, dengan alasan dan fakta hukum bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak jelas menguraikan tentang batas tembok dinding lantai 4 (empat) rumah toko (Ruko) No. 9C milik Penggugat dengan batas tembok lantai 4 (empat) rumah toko (Ruko) No. 9B milik Tergugat;

Oleh karena batas dinding objek sengketa khususnya dilantai 4 (empat), lantai 5 (lima) dan Lantai 6 (enam) tidak jelas maka mendasari yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan No. 1559 K/Pdt/1983, beralasan dan berdasarkan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- b. Bahwa gugatan Penggugat obscur libel dengan menyatakan bahwa Tergugat membangun sampai dengan lantai 7 (tujuh) sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada angka 3, 5, 6 dan 7 posita bahkan dalam petitum Penggugat meminta Tergugat untuk membongkar dinding tembok mulai dari lantai 4 (empat) sampai dengan lantai 7 (tujuh) ;

Bahwa dengan adanya perbedaan objek sengketa yang didalilkan Penggugat 7 (tujuh) lantai dengan fakta hukum bahwa Ruko No. 9B, hanya 6 (enam) Lantai, maka secara yuridis sangat beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak dapat diterima ;

2. Dalam Pokok Perkara ;

1. Bahwa Tergugat menolak segala dalil dan fakta hukum yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui Penggugat baik secara tegas maupun secara diam-diam dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat ;

2. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat pada angka 2 (dua) gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat membangun ke-4 (empat) Ruko No. 9A, 9B, 9C dan 9D hanya sampai 3 (tiga) lantai, bahwa apa yang diuraikan Penggugat tersebut tidak benar, karena berdasarkan fakta hukum Penggugat membangun Ruko ke-4 (empat) Ruko tersebut sampai dengan lantai 4 (empat) sebagaimana pengakuan Penggugat pada angka 2 (dua) yang menyatakan lantai ke-4 (empat) adalah merupakan atap Ruko bahwa pembangunan lantai 4(empat) didasarkan dengan fakta hukum adanya surat Izin Mendirikan Bangunan untuk lantai 4 (empat) yang dimohonkan oleh

Hal. 9 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamsyah Sitaba, sehingga terbit surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/8137-1/IMB-B/03/BPTP, tanggal 25 Nopember 2016 ;

Bahwa tidak benar uraian Penggugat menyatakan bahwa pembangunan lantai 4 (empat) Ruko merupakan atap dari Ruko tersebut, karena berdasarkan fakta hukum Penggugat juga membuat dinding diatas lantai 4 (empat) Ruko N0.9C milik Penggugat ;

Bahwa tidak benar dalil Penggugat menyatakan bahwa kontruksi untuk bangunan 3 (tiga) lantai sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada angka 2 (dua) gugatan Penggugat, sementara berdasarkan fakta hukum Penggugat sendiri membangun sampai dengan lantai 4 (empat), sebagaimana fakta hukum adanya Surat Izin Mendirikan Bangunan untuk lantai 4 (empat) No. 503.8137-1/IMB-B/03/BPTPM, tanggal 25 Nopember 2016 ;

Bahwa pembangunan lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) yang Tergugat lakukan diatas Ruko N0. 9C, tentu telah dilakukan dan dipertimbangkan Tergugat mengenai kekuatan konstruksi bangunan dan keselamatan tetangga yang ada disamping atau dibelakang bangunan yang dibangun 6 (enam) lantai tersebut.

3. Bahwa tidak benar apa yang diuraikan Penggugat pada angka 3 (tiga) gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa Tergugat telah secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat sebagai Pemilik Ruko dijalan Gajah No. 9C, telah ternyata menyambung naik (=menaikkan) dinding tembok sebelah Utara dari Ruko No.9C milik Penggugat tersebut mulai dari lantai ke-4 (empat) naik sampai lantai ke-7 (tujuh), sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada angka 3 (tiga) gugatan Penggugat.

Bahwa berdasarkan fakta hukum Tergugat membuat dinding lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) Ruko No. 9B didasari dengan bukti kepemilikan Tergugat atas Ruko No.9B yaitu Akta Jual Beli No.149/2016,

Juga didasari surat keterangan Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, untuk bangunan lantai 5 (lima) surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/8474/IMB-B/03/DPM/BPTP, tertanggal 1 Februari 2017 dan dibangun diatas pasangan setengah batu yang merupakan batas antara Ruko 9B dan Ruko 9C, untuk bangunan lantai 6 (enam) Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/12390/IMB-B/03/DPM-PTSP, tertanggal 23 Maret 2018 dan dinding tembok lantai

Hal. 10 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 (enam) Tergugat dirikan 1 (satu) meter dari batas Ruko No.9B dan 9C.

Bahwa Tergugat tidak pernah membuat dan membangun tembok atau dinding lantai 4 (empat) Ruko No.9B yang Tergugat beli dari Penggugat.

Bahwa sejak Tergugat membeli Ruko No. 9B, telah berdiri dinding Ruko 9B dan dinding Ruko 9C milik Penggugat yang dibuat oleh Penggugat dengan pasangan 1 (satu) batu setinggi kurang lebih 3 meter, Tergugat tidak pernah membuat dinding lantai 4 (empat).

Bahwa mendasari uraian pengakuan Penggugat pada angka 2 (dua) gugatan Penggugat menyatakan bahwa dinding ke-4 petak Ruko tersebut dibangun dengan pasangan 1 (satu) batu, sehingga setiap petak Ruko itu dinding temboknya adalah setengah (seperdua) dari dinding tembok yang dibangun dengan pasangan 1 (satu) batu.

Bahwa pembangunan dinding lantai 5 (lima) Ruko No.9B, Tergugat dirikan diatas plat atau lantai 5 (lima) dengan pasangan setengah (seperdua) batu yang menjadi batas dinding Ruko No.9B milik Tergugat dan Ruko 9C milik Penggugat, bukan Tergugat menyambung dinding Ruko No.9C milik Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat.

Bahwa berdasarkan fakta hukum kenyataan dilapangan, diatas lantai Ruko 9C dan 9D milik Penggugat, pada lantai 4 (empat) Ruko No.9C dan 9D milik Penggugat, Penggugat membuat dinding dengan pasangan 1 (satu) batu yang menjadi batas dinding Ruko No. 9C dan 9D milik Penggugat.

Bahwa untuk pembangunan yang Tergugat lakukan diatas Ruko yang Tergugat beli dari Penggugat, secara yuridis tidak ada kewajiban hukum Tergugat meminta izin terlebih dahulu dari Penggugat, apalagi pada waktu Penggugat membangun ke-4 (empat) petak Ruko Penggugat yang berbatasan tanah dengan tanah Tergugat, Penggugat tidak pernah meminta izin kepada Tergugat.

Bahwa untuk dinding lantai 6 (enam) Ruko No.9B, Tergugat bangun 1 (satu) meter dari batas dinding Ruko No.9B milik Tergugat dengan Ruko No. 9C milik Penggugat.

4. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat pada angka 4 (empat) gugatan, secara yuridis tidak ada hak Penggugat apalagi orangnya Penggugat yang mengawasi pelaksanaan pembangunan ke-4 (empat) Ruko untuk menegur bahkan melarang Tergugat untuk

Hal. 11 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat dinding lantai 5 (lima), karena Tergugat buat diatas dinding pembatas Ruko No.9B milik Tergugat, bukan menyambung dinding Ruko No.9C milik Penggugat seperti apa yang didalilkan Penggugat, apa lagi untuk melarang pembangunan dinding lantai 6 (enam) Ruko 9B milik Tergugat karena dinding lantai 6 (enam), Tergugat bangun 1 (satu) meter dari batas Ruko No.9B dan Ruko No.9C milik Penggugat.

5. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat pada angka 5 gugatan Penggugat, sangat tidak benar, karena secara yuridis tidak ada hubungan hukum antara Tergugat membangun Ruko No.9B sampai dengan lantai 6 (enam) dengan keinginan Penggugat untuk melakukan transaksi Ruko miliknya yaitu Ruko No. 9C dan 9D dengan Tergugat.

Bahwa benar Tergugat sampai dengan sekarang sangat berkeinginan untuk membeli Ruko No.9C milik Penggugat, namun karena keuangan yang belum stabil dan memungkinkan untuk membeli Ruko tersebut sehingga sampai dengan sekarang Tergugat belum bisa untuk membeli Ruko No.9C milik Penggugat.

6. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat pada angka 6 gugatannya sangat tidak benar, bahwa Tergugat dalam membuat dinding lantai 5 (lima) Ruko No. 9B diatas pasangan setengan batu batas dinding antara Ruko No.9B milik Tergugat dengan Ruko No. 9C milik Penggugat, bukan menyambung dinding Ruko No.9C milik Penggugat.

Bahwa Tergugat membangun dinding lantai 5 (lima) apalagi dinding lantai 6 (enam) Ruko No.9B, didasari dengan bukti kepemilikan Tergugat yaitu Akta Jual Beli NO. 149/2016 dan surat Izin Mendirikan Bangunan, sehingga tidak benar Penggugat menyatakan, Tergugat membangun dinding lantai 4 (empat) sampai dengan dinding lantai 7 (tujuh) secara tanpa hak dan tanpa izin serta melawan hukum.

Bahwa sekali lagi Tergugat sampaikan bahwa tidak benar apa yang didalilkan Penggugat bahwa Tergugat membuat dinding lantai 4 (empat) dan dinding lantai 5 (lima) apalagi dinding lantai 6 (enam) dengan cara menyambung dinding Ruko No.9C milik Penggugat.

Dipertegas kembali bahwa Tergugat tidak pernah membuat dinding lantai 4 (empat) Ruko No.9B milik Tergugat karena dinding lantai 4 (empat) dibangun sendiri oleh Penggugat, untuk jelasnya nanti dapat

Hal. 12 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilihat berdasarkan fakta dilapangan pada saat dilakukan peninjauan setempat oleh Majelis Hakim.

Bahwa sangat keliru dan tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan akibat dari perbuatan atau tindakan Tergugat yang membangun diatas batas dinding Ruko No.9B dan Ruko No.9C telah merugikan Penggugat.

Bahwa tidak benar dan sangat tidak beralasan hukum Penggugat memerintahkan Tergugat untuk membongkar dinding tembok mulai dari dinding lantai 4 (empat) sampai dengan dinding lantai 7 (tujuh) sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada angka 6 (enam) gugatan Penggugat, karena berdasarkan fakta hukum, yang mendirikan dinding lantai 4 (empat) adalah Penggugat sendiri, sedangkan dinding lantai 5 (lima) Tergugat banguni diatas tanah dan batas dinding Ruko No.9B milik Tergugat dengan batas dinding Ruko No. 9C milik Penggugat, apa lagi untuk membongkar dinding lantai 6 (enam) karena pembangunan dinding lantai 6 (enam), Tergugat banguni 1 (satu) meter dari batas Ruko No.9C milik Penggugat.

7. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat pada angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat, itu hanyalah ilusi atau khayalan yang mengada-ngada yang dilakukan oleh Penggugat, karena berdasarkan fakta sejak Ruko 4 (empat) petak yang dibangun Penggugat selesai dibangun, Penggugat tidak pernah tinggal atau menempati Ruko tersebut.
8. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat pada angka 8 (delapan) gugatan Penggugat yang menguraikan tentang kerugian materil, karena Penggugat sudah memastikan tidak ada orang yang berani mau membeli Ruko milik Penggugat, sehingga penggugat telah menderita kerugian sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) per Ruko dan untuk kedua petak Ruko tersebut sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), itu adalah anggapan Penggugat untuk menjual Ruko tersebut dengan harga yang diinginkan Penggugat.

Bahwa sangat sulit bisa laku atau terjual Ruko milik Penggugat jika harga yang dipatok untuk harga satu Ruko sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), kecuali jika ada pembeli yang sangat berminat bisa saja Ruko tersebut terjual dengan harga Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).

Bahwa sangat dirasa tidak logis bahkan tidak adil menurut hukum, jika tidak ada pembeli atau tidak terjual Ruko No.9c dan 9D milik

Hal. 13 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang harganya Rp.4.0000.000.000,- per Ruko, timbul kerugian menurut Penggugat dan selanjutnya kerugian tersebut dibebankan kepada Tergugat.

Bahwa bisa jadi tidak terjualnya Ruko tersebut karena harga yang ditawarkan Penggugat terlalu mahal, sehingga sangat tidak berdasar hukum, karena tidak terjualnya Ruko No.9C dan No.9D milik Penggugat kerugiannya dibebankan kepada Tergugat.

Oleh karena Tergugat mendirikan bangunan lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) diatas area milik Tergugat, bisa jadi adanya kerusakan pada Ruko No. 9C dan 9D disebabkan akibat tukang yang bekerja tidak profesional atau material yang tidak sesuai dengan kondisi dipasangnya pintu besi untuk ke-2 (dua) Ruko No.9C dan 9D milik Penggugat.

Bahwa sangat tidak beralasan dan berdasarkan hukum jika tidak terjualnya kedua Ruko tersebut Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat berupa penggantian harga ke-2 (dua) Ruko milik Penggugat sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dituntut kepada Tergugat untuk mengganti harga kedua Ruko tersebut kepada Tergugat.

Bahwa untuk menuntut Tergugat mengganti harga Ruko milik Penggugat, sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), secara yuridis selain Penggugat merincikan kerugian Rp. 8000.000.000,- (delapan milyar rupiah) tersebut secara jelas, Penggugat juga harus dapat membuktikan sampai sejauh mana akibat langsung dari perbuatan Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah).

Apakah akibat dari pemasangan dinding lantai 5 (lima) dan dinding lantai 6 (enam) dari Ruko No.9B milik Tergugat, menimbulkan kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) ?

Bahwa berdasarkan fakta hukum, kembali Tergugat tegaskan bahwa pemasangan dinding lantai dinding lantai 5 (lima) Ruko No.9B milik Tergugat didirikan diatas pasangan setengah batu yang merupakan batas dinding antara Ruko No.9B milik Tergugat dengan dinding Ruko No.9C milik Penggugat, sebagaimana batas yang diakui dan dijelaskan Penggugat pada angka 2 (dua) gugatan Penggugat.

Hal. 14 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat pada angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat, mengenai surat Izin Mendirikan Bangunan, secara jelas telah Tergugat uraikan pada angka 2 (dua) jawaban Tergugat dalam pokok perkara, sehingga secara yuridis dengan telah diterbitkannya izin mendirikan bangunan sebagaimana yang Tergugat uraikan pada angka 2 (dua) jawaban pada pokok perkara maka dugaan adanya pemalsuan yang disinyalir Penggugat terbantah dengan sendirinya.

10. Bahwa terhadap permohonan penyitaan yang dimohonkan Penggugat sebagaimana diuraikan Penggugat pada angka 10 (sepuluh) gugatan Penggugat, secara yuridis permohonan Penggugat untuk meminta dilakukan penyitaan sangat tidak beralasan hukum, sehingga haruslah ditolak karena berdasarkan fakta hukum objek sengketa yang disengketakan oleh Penggugat adalah menyatakan bahwa dinding lantai 4 (empat) sampai dengan lantai 7 (tujuh) Ruko No.9B milik Tergugat, menyambung dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat, sebagaimana diuraikan Penggugat pada angka 3 gugatan Penggugat.

Berdasarkan fakta hukum bahwa dinding lantai 5 (lima) Ruko No. 9B milik Tergugat dibangun diatas batas dinding pasangan setengah batu Ruko No. 9B milik Tergugat, apalagi dinding lantai 6 (enam) Tergugat bangun 1 (satu) meter dari batas Ruko No.9B milik Tergugat dengan Ruko No.9C milik Penggugat.

Berdasarkan segala alasan dan fakta hukum yang Tergugat uraikan pada Eksepsi dan jawab Tergugat, dengan segala kerendahan hati berdasarkan fakta dan bukti-bukti, keterangan saksi dan hasil pemeriksaan setempat nantinya, Tergugat memohon kepada yang Terhormat Hakim Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadli perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan secara hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Setidaknya, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Hal. 15 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat memohon putusan yang seadil-adilnya.

-----Mengutip dan memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 27 September 2019 ;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat, Ny. Yenny Chauhari Chow adalah pemilik Ruko (Rumah Toko) 3 (tiga) lantai yang berada di jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar berdasarak bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 20327/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 117 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01733 / 2011 dan Sertifikat Hak Milik No. 20326/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011 seluas 112 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01732 / 2011;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang secara tanpa hak dan tanpa izin telah menyambung naik dinding tembok sebelah Utara Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 sampai lantai ke-6 disamping sebagai tindakan pelanggaran hak juga sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat oleh karena itu untuk segera membongkar kembali dinding tembok yang telah dipasang/dibangun tepat di atas dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9-C milik Penggugat yang berada di jalan Gajah, Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 (empat) sampai lantai ke-6 (enam);
6. Menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) untuk perbaikan atas kerusakan akibat dari penambahan lantai, dari 4 (empat) lantai menjadi 6 (enam) lantai ruko Nomor 9a dan 9b yang dibuat oleh Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini diperhitungkan sebesar Rp. 3.456.000,00 (tiga juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;

----- Membaca surat Permohonan Banding, yang dibuat oleh Drs. JUNAEDI, S.H.M.H. Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa pada tanggal 14 Oktober 2019 HARMIN, SH.(Kuasa Hukum Pembanding

Hal. 16 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS

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

semula Tergugat) telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada ANTHONIUS PABETTA, SH. Kuasa hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 Oktober 2019 sesuai relas pemberitahuan banding Nomor 165/Pdt.G/2018/PN.Mks. tersebut;

-----Membaca memori banding Kuasa hukum Pembanding semula Tergugat tertanggal 16 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 16 Oktober 2019 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada ANTHONIUS PABETTA, SH. Kuasa hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 Oktober 2019, sesuai relas pemberitahuan dan penyerahan Memori banding Nomor 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. oleh ALAUDDIN, SE Jurusita Pengadilan Negeri Makassar;

-----Membaca pula Kontra memori banding dari Kuasa hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 18 November 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Makassar pada tanggal 20 November 2019 dan Kontra memori banding tersebut telah dikirim kepada Pengadilan Negeri Makassar, dengan surat Pengantar Nomor W22.U/204/6543/HPDT/01.02/11/2019 tertanggal 20 November 2019 untuk disampaikan kepada pihak lawan ;

-----Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksa berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh ALAUDDIN, SE. Jurusita Pengadilan Negeri Makassar dimana Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya, dan Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2019, untuk Terbanding Semula Penggugat, dan tanggal 30 Oktober 2019 untuk Pembanding semula Tergugat, sesuai Relas yang terlampir dalam berkas Perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang Undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa pembanding semula Tergugat telah mengajukan keberatan dalam memori bandingnya tanggal 16 Oktober 2019 sebagai berikut:

Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Cq Hakim Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar.

Hal. 17 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dijelaskan kepada Hakim Banding yang terhormat, bahwa awalnya Ruko yang terletak di jalan Gajah No. 9-A, 9-B, 9-C dan 9-D adalah milik Penggugat sekarang Terbanding atas kesepakatan bersama dengan Pemanding semula Tergugat, pada Tahun 2016, ke-2 (dua) Ruko yaitu Ruko No. 9-A dan No.9-B, Penggugat sekarang Terbanding jual kepada Tergugat sekarang Pemanding.

Bahwa Pembelian Ruko No. 9-A dan No. 9-B yang Pemanding beli dari Penggugat sekarang Terbanding, pembayaran harganya Pemanding cicil melalui KPR yang sampai dengan sekarang pembayaran terhadap kedua Ruko tersebut belum juga lunas dibayar oleh Tergugat sekarang Pemanding.

Bahwa Terbanding selalu menawarkan agar Ruko No. 9-C dan No. 9-D dibeli juga oleh Pemanding, bahwa Pemanding sangat berkeinginan untuk membeli kedua Ruko No. 9-C dan No. 9-D milik Terbanding yang selalu ditawarkan, namun karena kondisi keuangan Pemanding belum bisa untuk membeli kedua Ruko yang ditawarkan Terbanding, sehingga Pemanding belum bisa untuk membeli kedua Ruko yang selalu ditawarkan Terbanding, apalagi Ruko No. 9-A dan No. 9-B yang telah dibeli Pemanding pada tahun 2016 sampai dengan sekarang cicilannya di KPR belum juga lunas.

Bahwa dengan belum bisa Pemanding untuk membeli Ruko yang selalu ditawarkan Terbanding, Terbanding berupaya terus mendesak Pemanding untuk membeli Ruko yang ditawarkan oleh karena Pemanding belum bisa membeli Ruko yang ditawarkan selanjutnya Terbanding mengajukan gugatan sebagai upaya untuk Pemanding membeli kedua Ruko yang ditawarkan.

Bahwa bentuk upaya Terbanding agar Pemanding membeli kedua Ruko milik Terbanding yaitu dalam angka 8 posita gugatan Terbanding, Terbanding menuntut kerugian kepada Tergugat/Pemanding berupa harga jual beli dari kedua petak Ruko milik Penggugat/Terbanding sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah).

Bahwa selayaknya Terbanding tidak perlu mengajukan gugatan terhadap Tergugat sekarang Pemanding, sebagai pemilik awal ke dua Ruko yang dibeli oleh Pemanding dan selayaknya Terbanding memberikan perlindungan terhadap Ruko yang telah dibeli oleh Pemanding.

Bahwa sehubungan dengan putusan Pengadilan Negeri Makassar, perkara perdata No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks, tanggal 1 Oktober 2019, yang amar putusannya menyatakan :

M e n g a d i l i

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal. 18 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 27 September 2019 ;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat Ny. Yenny Chauhari Chow adalah pemilik Ruko (Rumah Toko) 3 lantai yang berada di Jalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D Kota Makassar, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 20327/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011, seluas 117 M2 sesuai surat tanggal 05 Agustus 2011 No. 01733/2011 dan Sertifikat hak Milik No. 20326/Kel. Maricaya, tanggal 30 September 2011, seluas 112 M2 sesuai surat ukur tanggal 05 Agustus 2011 No. 01732/2011 ;
4. Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat yang secara tanpa hak dan tanpa izin telah menyambung naik dinding tembok sebelah Utara Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 sampai lantai ke-6 disamping sebagai tindakan pelanggaran hak juga sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat oleh karena itu untuk membongkar kembali dinding tembok yang telah dipasang/dibangun tepat diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Penggugat yang berada di jalan Gajah, Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 (empat) sampai lantai ke-6 (enam);
6. Menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) untuk perbaikan atas kerusakan akibat penambahan lantai, dari lantai 4 (empat) menjadi lantai 6 (enam) lantai ruko Nomor 9a dan 9b yang dibuat Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini diperhitungkan sebesar Rp. 3.456.000.00,- (tiga juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks, tanggal 1 Oktober 2019, izinkanlah Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding, bahwa pernyataan banding telah Pembanding sampaikan pada tanggal 14 September 2019, sebagaimana tertuang dalam Akta permohonan banding No. 165/Pdt.G/2019/PN-Mks yang ditandatangani Drs. Junaedi. SH.MH, Panitera Pengadilan Negeri Makassar, risalah pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Makassar, Pembanding terima pada tanggal 7 Oktober

Hal. 19 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, sehingga secara yuridis pengajuan banding yang diajukan Pembanding masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam undang-undang.

Majelis Hakim Banding Yang Terhormat.

Mendasari yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 194 K/Sip/1975, tanggal 10 November 1976, mengenai hukum acara pemeriksaan banding, menyatakan “dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhan, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri.

Untuk itulah Pembanding memohon kiranya Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara yang dimohonkan banding oleh Pembanding dapat menerapkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 194 K/Sip/1975, tanggal 10 November 1976 dalam memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan Pembanding.

Bahwa setelah Pembanding mempelajari lebih mendalam uraian putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019, Pengadilan Negeri Makassar tidak cermat dan teliti dalam mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim mengenai hasil Pemeriksaan Setempat, menyatakan bahwa :

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dilokasi objek yang disengketakan pada hari Selasa tanggal 8 Juli 2019, guna menentukan tentang letak dan batas-batas tanah objek sengketa dan keadaan yang sebenarnya mengenai kondisi bangunan ruko yang menjadi objek perkara sebagai berikut :

- Bahwa lokasi objek yang menjadi masalah beralamat di jalan Gajah Nomor 9 a, 9 b, 9 c, 9 d, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar ;
- Bahwa Pemeriksaan Setempat dihadiri oleh Penggugat bersama Kuasa Hukumnya begitu pula Tergugat didampingi Kuasa Hukumnya;
- Bahwa bangunan ruko di jalan Gajah Nomor 9 a dan 9 b adalah milik Tergugat dengan tinggi bangunan 6 lantai sedangkan ruko Nomor 9 c dan 9 d milik Penggugat tinggi bangunan 3 lantai dan bangunan tembok setengah ;
- Bahwa bangunan tembok ruko Nomor 9 a, 9 b, 9 c, 9 d, temboknya terbuat dengan ukuran satu batu dari lantai satu sampai 3 ;
- Bahwa tembok dari lantai tiga dengan tembok setengahnya keatas sampai lantai enam dibangun dengan ukuran setengah batu oleh Tergugat ;

Hal. 20 dari 54 hal. putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pintu ruko nomor 9 c yang terbuat dari besi sangat keras karena telah menempel dengan bangunan sehingga susah dibuka
- Bahwa saat Majelis Hakim berada dilantai empat bangunan ketika ada orang yang membuka pintu dilantai satu sangat terasa getarannya sampai keatas ;

Bahwa keterangan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang diuraikan Majelis Hakim pada halaman 23 putusan banyak yang bertentangan dengan fakta hukum sebenarnya, fakta yang bertentangan adalah sebagai berikut :

- Bahwa bangunan ruko dijalan Gajah Nomor 9 a dan 9 b adalah milik Tergugat dengan tinggi bangunan 6 lantai sedangkan ruko Nomor 9 c dan 9 d milik Penggugat tinggi bangunan 3 lantai dan bangunan tembok setengah;
- Bahwa keterangan ini tidak benar karena berdasarkan fakta hukum bahwa Ruko No. 9-C dan No. 9-D milik Terbanding tinggi bangunan 4 lantai bukan 3 lantai (bukti P-4, P-4 A).
- Bahwa bangunan tembok ruko Nomor 9 a, 9 b, 9 c. 9 d, temboknya terbuat dengan ukuran satu batu dari lantai satu sampai 3 ;
- Bahwa keterangan ini tidak benar berdasarkan fakta hukum dilokasi objek sengketa bahwa dinding tembok lantai 4 Ruko No. 9-C dan No. 9-D telah berdiri dinding tembok sekitar 3 meter dengan pasangan satu batu yang dibuat oleh Terbanding.
- Bahwa tembok dari lantai tiga dengan tembok setengahnya keatas sampai lantai enam dibangun dengan ukuran setengah batu oleh Tergugat.
- Bahwa uraian ini tidak benar seolah-olah pemasangan setengah batu yang dibuat oleh Pembanding dari lantai 3 sampai keatas lantai 6 dibuat diatas pasangan setengah batu yang dibuat oleh Terbanding.
- Fakta hukum dinding tembok lantai 5 Ruko No. 9-B milik Pembanding, Pembanding bangun diatas plat atau lantai 5 Ruko No. 9-B milik Pembanding, sedangkan dinding tembok lantai 6 Ruko No. 9-C milik Pembanding, Pembanding bangun satu meter dari jarak batas tanah Ruko No. 9-B milik Pembanding dengan batas tanah Ruko No. 9-C milik Terbanding.
- Bahwa pintu ruko nomor 9 c yang terbuat dari besi sangat keras karena telah menempel dengan lantai bangunan sehingga susah dibuka
- Bahwa keterangan ini tidak benar, karena berdasarkan fakta hukum pintu besi Ruko No. 9-C tidak menempel dilantai bangunan.

Hal. 21 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan adanya beberapa perbedaan atau bertentangan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat dengan fakta hukum sebenarnya dilokasi objek sengketa, mendasari yurisprudensi Mahkamah Agung No. 612 K/Sip/1973, tanggal 21 Januari 1974 dan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 966 K/Sip/1973, tanggal 31 Juli 1975, guna mendapatkan letak dan batas serta kondisi bangunan sebenarnya dari Ruko objek sengketa, Pembanding memohon kiranya Majelis Hakim Banding yang Terhormat dapat melakukan Peninjauan Setempat terhadap Ruko objek sengketa tersebut.

Bahwa selanjutnya Pembanding akan menanggapi pertimbangan Majelis Hakim yang termuat dalam putusan

I. Tentang Perimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Eksepsi

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa eksepsi Tergugat tersebut telah memasuki materi pokok perkara oleh karena itu eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan materi pokok, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana yang diuraikan dalam halaman 25 putusan.

Bahwa dalil Majelis Hakim yang menyatakan “menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasanya telah menanggapi didalam refliknya masing-masing tertanggal 20 Juni 2019 pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat sudah secara jelas menguraikan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang secara tanpa hak dan melawan hukum menyambung dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9-C milik Penggugat yang berada dijalan Gajah, Kota Makassar mulai dari lantai 4 sampai dengan lantai 6 atau 7”.

Bahwa Majelis Hakim telah keliru untuk mengambil uraian reflik yang menguraikan tindakan Tergugat yang secara tanpa hak dan melawan hukum sebagai mana yang didalilkan Penggugat, karena berdasarkan fakta hukum eksepsi yang Tergugat/Pembanding mengenai batas Ruko yang tidak jelas, bukan mengenai tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang secara tanpa hak dan melawan hukum.

Bahwa mendasari yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI : No. 1149 K/Sip/1975, yang menyatakan “karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima” dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983, oleh karena gugatan Terbanding tidak jelas menguraikan batas tembok Ruko No. 9-C milik Penggugat/Terbanding dengan batas Ruko No. 9-B milik Pembanding, maka secara yuridis gugatan

Hal. 22 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/ Terbanding sangat beralasan hukum dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana terurai pada halaman 25 putusan adalah pertimbangan Majelis Hakim yang tidak lengkap karena tidak menguraikan secara jelas mengenai batas-batas Ruko yang dieksepsi Tergugat/Pembanding.

Oleh karena pertimbangan Majelis Hakim tidak lengkap, mendasari yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, menyatakan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Makassar tanggal 1 Oktober 2019, harus dibatalkan karena pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar tidak lengkap, menguraikan tentang alasan tidak dapat diterimanya eksepsi Tergugat/Pembanding.

2. Bahwa mengenai eksepsi huruf b yang diajukan Tergugat/ Pembanding yaitu mengenai pernyataan Terbanding/ Penggugat bahwa Tergugat/Pembanding membangun sampai lantai 7 (tujuh) sebagaimana diuraikan oleh Terbanding pada posita angka 3, 4, 5 dan 7, serta petitum angka 4, 5, sementara berdasarkan fakta hukum Ruko No. 9-B milik Pembanding dibangun sampai lantai 6 (enam) bukan lantai 7 (tujuh) sebagaimana didalilkan Terbanding.

Bahwa mendasari Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan "kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

Bahwa berdasarkan fakta hukum bahwa Ruko No. 9-B milik Pembanding hanya 6 (enam) lantai bukan 7 (tujuh) lantai sebagaimana yang didalilkan Terbanding, maka objek gugatan yang digugat Terbanding tidak jelas, sehingga sangat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

II Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam pokok perkara.

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang terurai pada halaman 26 putusan yang menerangkan "bahkan tukang batu Tergugat mau memukul orangnya Penggugat yang bertugas sebagai pengawas", bertentangan dengan keterangan saksi Irwan Tansil sebagaimana termuat dalam halaman 17 sampai dengan 18 putusan, bahwa saksi Irwan Tansil sebagai pengawas dalam persidangan sebagaimana termuat dalam halaman 17 sampai dengan 18 tidak pernah

Hal. 23 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa dirinya pernah mau dipukul oleh tukang batu Tergugat.

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikwalifisir sebagai melawan hukum yaitu :
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
 - Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
 - Bertentangan dengan kesusilaan.
 - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Bahwa ke-4 (empat) kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang disebutkan oleh Majelis Hakim, Majelis Hakim tidak menguraikan lebih jelas dan rinci ke-4 bentuk kualifikasi perbuatan melawan hukum, selanjutnya Majelis Hakim tidak menguraikan bagaimana perbuatan yang dimaksud dari ke-4 kriteria perbuatan sehingga disebut melawan hukum.

Bahwa untuk mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat/ Pembanding tersebut dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim menimbang dalam halaman 27 sampai dengan halaman 32 putusan.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang terurai dalam halaman 27 sampai dengan halaman 32 yang berkesimpulan bahwa Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak didasari dengan dalil atau dasar hukum Penggugat/Terbanding, sebagaimana diuraikan Terbanding pada angka 3 (tiga) gugatan yang terurai pada halaman 3 putusan dan angka 6 (enam) gugatan Terbanding, sebagaimana terurai dalam halaman 4 putusan yang menyatakan :

“Bahwa demikianlah pada tahun 2018 yang lalu Tergugat secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat sebagai pemilik Ruko dijalan Gajah No. 9-C Kota Makassar telah ternyata menyambung naik (= menaikkan) dinding tembok sebelah Utara dari Ruko No. 9-C milik Penggugat mulai dari lantai ke-4 (empat) naik sampai lantai ke-7, sedang dinding tembok yang disambung naik oleh Tergugat itu sama sekali bukan dinding tembok milik Tergugat melainkan dinding tembok Penggugat terlebih lagi konstruksi Ruko milik Penggugat yang berada dijalan Gajah No. 9-C dan No. 9-D hanya untuk bangunan 3 (tiga) lantai saja”.

Angka 6 gugatan Terbanding sebagai dasar gugatan Terbanding sebagaimana terurai pada halaman 4 putusan menyatakan :

“Bahwa perbuatan atau tindakan Tergugat yang telah ternyata menyambung naik dinding tembok sebelah Utara Ruko milik Penggugat

Hal. 24 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada di jalan Gajah No. 9-C Kota Makassar secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat mulai dari lantai ke-4 (empat) naik sampai lantai ke-7 telah jelas perbuatan atau tindakan Tergugat sedemikian itu selain merupakan tindakan pelanggaran hak juga merupakan perbuatan melawan hukum yang tentunya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik itu kerugian moril terlebih kerugian dalam bentuk materil yang tidak sedikit dan karenanya adalah tepat serta beralasan hukum memerintahkan Tergugat untuk membongkar kembali dinding tembok yang telah dibangun/dipasang tepat diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Penggugat di jalan Gajah, Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 sampai lantai ke-7".

Bahwa angka 3 (tiga) dan angka 6 (enam) posita gugatan Terbanding inilah yang menjadi dasar gugatan Terbanding dalam memohon petitum gugatan Terbanding, berdasarkan fakta hukum dasar atau dalil gugatan Terbanding sama sekali tidak dipertimbangkan Majelis Hakim dalam putusannya.

Bahwa setelah Pembanding mencermati pertimbangan Majelis Hakim yang termuat dalam halaman 27 sampai dengan halaman 32 putusan, Majelis Hakim dalam menentukan dan berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak didasari dengan dasar atau dalil hukum Terbanding sebagaimana terurai pada angka 3 (tiga) dan angka 6 (enam) gugatan Terbanding.

Bahwa untuk jelasnya diuraikan dan dikutip sebahagian pertimbangan Majelis Hakim yang berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak didasari dalil angka 3 dan angka 6 posita gugatan Terbanding, sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa sesuai bukti P-1 dan P-2 dihubungkan dengan bukti P-3, P-3 A, P-4, P-4 A, begitu juga dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, Penggugat/ Terbanding, diperoleh fakta-fakta hukum yaitu :

- Keterangan saksi Irwan pada garis mendatar ke-8 menerangkan akibat penambahan bangunan dari lantai tiga menjadi lantai 6 yang dibuat oleh Tergugat mengakibatkan bangunan Ruko No. 9-C mengalami penurunan kontruksi sehingga tembok bangunan mengalami retak-retak dan pintu bangunan Ruko No. 9-C tidak bisa dibuka.
 - Bahwa saksi Irwan adalah pengawas bangunan bukan saksi ahli, sehingga bagaimana mungkin saksi Irwan yang hanya sebagai pengawas bangunan mengetahui bahwa adanya

Hal. 25 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penurunan konstruksi, bangunan mengalami keretakan dan pintu bangunan tidak bisa dibuka.

- Bahwa keterangan saksi Irwan bertentangan dengan hasil pelaksanaan peninjauan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat bersama Kuasa Hukumnya.
- Berdasarkan fakta hukum dari hasil Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim, sebagaimana terurai pada halaman 23 putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tidak menerangkan adanya keterangan penurunan konstruksi, tidak menerangkan adanya keterangan retak-retak diruko No. 9-C, milik Terbanding, tidak menerangkan pintu Ruko No. 9-C tidak bisa dibuka.
- Bahwa oleh karena keterangan saksi Irwan Tansil berbeda dengan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim, maka secara yuridis keterangan saksi Irwan Tansil yang menyatakan adanya penurunan konstruksi dan adanya retak-retak Ruko No. 9-C dan pintu besi tidak bisa dibuka bertentangan dengan hasil Pemeriksaan Setempat.

Untuk jelasnya diuraikan hasil pemeriksaan setempat yang diuraikan Majelis Hakim dalam pertimbangan halaman 23 putusan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dilokasi objek yang disengketakan pada hari Selasa tanggal 8 Juli 2019, guna menentukan tentang letak dan batas-batas tanah objek sengketa dan keadaan yang sebenarnya mengenai kondisi bangunan ruko yang menjadi objek perkara sebagai berikut :

- Bahwa lokasi objek yang menjadi masalah beralamat di jalan Gajah Nomor 9 a, 9 b, 9 c, 9 d, Kelurahan Maricaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar ;
- Bahwa Pemeriksaan Setempat dihadiri oleh Penggugat bersama Kuasa Hukumnya begitu pula Tergugat didampingi Kuasa Hukumnya ;
- Bahwa bangunan ruko dijalan Gajah Nomor 9 a dan 9 b adalah milik Tergugat dengan tinggi bangunan 6 lantai sedangkan ruko Nomor 9 c dan 9 d milik Penggugat tinggi bangunan 3 lantai dan bangunan tembok setengah ;
- Bahwa bangunan tembok ruko Nomor 9 a, 9 b, 9 c. 9 d, temboknya terbuat dengan ukuran satu batu dari lantai satu sampai 3 ;

Hal. 26 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tembok dari lantai tiga dengan tembok setengahnya keatas sampai lantai enam dibangun dengan ukuran setengah batu oleh Tergugat ;
- Bahwa pintu ruko nomor 9 c yang terbuat dari besi sangat keras karena telah menempel dengan bangunan sehingga susah dibuka ;
- Bahwa saat Majelis Hakim berada dilantai empat bangunan ketika ada orang yang membuka pintu dilantai satu sangat terasa getarannya sampai keatas ;
 - Hasil pelaksanaan peninjauan setempat menerangkan, pada saat Majelis Hakim berada dilantai empat bangunan, ketika ada orang yang membuka pintu dilantai satu sangat terasa getarannya sampai diatas, bahwa keterangan ini menyatakan bahwa pintu bisa terbuka.
 - Bahkan pada waktu Majelis Hakim naik untuk melihat lantai empat, Majelis Hakim bersama Penggugat dan Tergugat bersama Kuasa Hukumnya melewati pintu besi Ruko No. 9-C yang dikatakan oleh Saksi Irwan tidak bisa terbuka.
 - Berdasarkan fakta hukum dari hasil pemeriksaan setempat Majelis Hakim masuk melalui pintu besi Ruko No. 9-C, maka secara yuridis keterangan saksi Irwan Tansil yang menyatakan pintu besi Ruko No. 9-C tidak bisa dibuka bertentangan dengan hasil pemeriksaan setempat.
- Bahwa keterangan saksi Irwan pada garis mendatar pertama halaman 29 putusan yang menyatakan “bahwa apabila Tergugat mau menambah lantai dari lantai tiga keatas seharusnya Tergugat menambah setengah batu bata lagi dari dasar lantai sehingga dari lantai sampai lantai tiga menjadi satu setengah batu, kemudian dari lantai tiga Tergugat membuat tiang bangunan dengan satu batu sehingga tidak mengakibatkan penurunan bangunan pada ruko No. 9-C.
 - Bahwa keterangan saksi Irwan ini bertentangan dengan dalil Penggugat/Terbanding pada posita angka 2 gugatan Penggugat/Terbanding yang menyatakan, “ sehingga setiap ruko itu dinding temboknya adalah setengah (seperdua) dari dinding tembok yang dibangun dengan pasangan satu batu dan sudah ada tanda untuk batas masing-masing dinding tembok setiap Ruko”.

Hal. 27 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keterangan saksi Irwan bertentangan dengan hasil Pelaksanaan Peninjauan setempat mengenai keadaan sebenarnya mengenai kondisi ruko yang menjadi objek perkara, tidak menerangkan adanya penurunan ruko No. 9-C milik Penggugat/Terbanding.
- Keterangan saksi Alamsyah Sitaba pada garis mendatar 8 halaman 29 putusan menarangkan “bahwa akibat penambahan bangunan dari lantai tiga menjadi lantai 6 yang dibuat oleh Tergugat mengakibatkan bangunan Ruko No. 9-C mengalami penurunan kontruksi, sehingga tembok bangunan Ruko No. 9-C retak-retak dan pintu bangunan Ruko No. 9-C tidak bisa dibuka.
- Bahwa saksi Alamsyah Sitaba bukanlah saksi ahli, bagaimana mungkin mengetahui adanya penurunan kontruksi, retak-retak dan pintu tidak bisa dibuka.
 - Bahwa keterangan saksi Alamsyah Sitaba bertentangan dengan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana keterangan hasil pemeriksaan setempat terurai pada halaman 23 putusan dan telah dikutip diatas.
 - Bahwa hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim, tidak menerangkan adanya penurunan kontruksi Ruko No. 9-C, tidak menerangkan adanya keretakan pada dinding Ruko No. 9-C, tidak menerangkan bahwa pintu Ruko No. 9-C tidak bisa dibuka.
 - Hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat, menerangkan bahwa saat Majelis berada dilantai empat bangunan ketika ada yang membuka pintu dilantai satu sangat terasa getarannya sampai keatas.
 - Bahkan pada waktu Majelis Hakim memasuki dan naik keatas Ruko No. 9-C milik Penggugat/Terbanding, masuk lewat pintu Ruko No. 9-C yang dikatakan pintunya tidak bisa dibuka.

Berdasarkan fakta hukum dari hasil pemeriksaan setempat Majelis Hakim masuk melalui pintu besi Ruko No. 9-C, maka secara yuridis keterangan saksi Alamsyah Sitaba yang menyatakan pintu besi Ruko No. 9-C tidak bisa dibuka bertentangan dengan hasil pemeriksaan setempat.

- Bahwa keterangan saksi Alamsyah Sitaba sebagaimana termuat pada garis mendatar pertama halaman 30 putusan yang menyatakan

Hal. 28 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"bahwa apabila Tergugat mau menambah lantai dari lantai tiga keatas seharusnya Tergugat menambah setengah batu bata lagi dari dasar lantai sehingga dari lantai sampai lantai tiga menjadi satu setengah batu, kemudian dari lantai tiga Tergugat membuat tiang bangunan dengan satu batu sehingga tidak mengakibatkan penurunan bangunan pada ruko No. 9-C dan 9-D milik Penggugat.

- Bahwa keterangan saksi Alamsyah Sitaba bertentangan dengan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat mengenai keadaan sebenarnya mengenai kondisi ruko yang menjadi objek perkara, tidak menerangkan adanya penurunan ruko No. 9-C dan No. 9-D milik Penggugat/Terbanding.
- Bahwa Keterangan saksi Bachtiar, dalam persidangan saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui adanya perkara tersebut, baru tiga hari yang lalu diceritakan oleh Terbanding, **bahwa** keterangan saksi Bachtiar masuk dalam pengertian testimonim de auditu, maka secara yuridis keterangan saksi Bachtiar haruslah dikesampingkan.
- Bahwa saksi Bachtiar bukanlah saksi ahli, bahwa apa yang diuraikan saksi dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 30 putusan bertentangan dengan fakta hukum hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat sebagaimana yang telah diuraikan Pembanding dalam menanggapi keterangan saksi Irwan Tamsil dan saksi Alamsyah Sitaba.
- Bahwa keterangan saksi Bactiar yang termuat dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 30 yang menyatakan "untuk memperbaiki bangunan yang turun itu harus dibuat bangunan tembok dari bawah untuk menunjang bangunan yang sudah dibangun diatas sehingga pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat bangunan menjadi miring setengah batu dengan kerugian kurang lebih 600 juta", keterangan ini bertentangan dengan keterangan saksi Bachtiar pada pertimbangan Majelis Hakim halaman 20 putusan yang menerangkan "bahwa akibat pembangunan yang dilakukan Tergugat bangunan menjadi miring kearah Ruko No. 9 c sehingga untuk memperbaikinya dibutuhkan dana kurang lebih 900 juta".
 - Bahwa keterangan saksi Bachtiar ini bertentangan dengan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim.

Hal. 29 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim dalam hasil Pemeriksaan Setempat tidak ada menerangkan bahwa bangunan Ruko No. 9-C milik Terbanding miring.

Bahwa Majelis Hakim telah keliru mempertimbangkan bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 sebagaimana diuraikan Majelis Hakim dalam pertimbangannya halaman 30 putusan yang menyatakan :

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan “bahwa bukti T-1 berupa izin mendirikan bangunan yang dimohonkan oleh Tergugat baru terbit tanggal 23 Maret 2018, sedangkan dari jawaban Tergugat diakui kalau penambahan Ruko nomor 9 a dan 9 b dilakukan oleh Tergugat mulai tahun 2016 setelah Tergugat membeli bangunan ruko tersebut dari Penggugat”.
- Bahwa uraian pertimbangan Majelis Hakim ini sangat keliru menyatakan bahwa diakui Tergugat bahwa penambahan Ruko No. 9-A dan No. 9-B dilakukan Tergugat mulai tahun 2016.
- Bahwa dalam gugatan Terbanding angka 3 (tiga) posita, Terbanding mengakui bahwa pada tahun 2018 Tergugat telah secara tanpa hak dan izin Penggugat, sebagai pemilik Ruko di jalan Gajah Bo. 9-C Kota Makassar telah ternyata menyambung naik (= menaikkan) dinding tembok dstnya...
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan “Bahwa penyelidikan tanah dilakukan pada tanggal 4 Nopember 2016 kemudian izin mendirikan bangunan diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2018, dimana sesuai dengan bukti P-3 dan P-3A bahwa bangunan Ruko milik Penggugat tersebut dibangun berdasarkan izin mendirikan bangunan tanggal 14 April 2016 dengan konstruksi 3 (tiga) lantai, kemudian dengan bukti P-4 dan P-4A ada penambahan sampai lantai 4 saja”, sebagaimana terurai pada halaman 30 dan 31 putusan.
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim ini jika dicermati secara lebih mendalam sangat sesuai karena penyelidikan tanah (bukti T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6) dilakukan oleh Laboratorium Pengujian Tanah Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Ujung Pandang, pada tanggal 4 Nopember 2016, kemudian izin mendirikan bangunan terbit tanggal 23 Maret 2018.
- Bahwa berdasarkan pengakuan Terbanding pada angka 3 (tiga) gugatan yang termuat pada halaman 3 (tiga) putusan, Terbanding mengakui pada tahun 2018, Pembanding baru membangun lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) Ruko No. 9-A dan 9-B milik

Hal. 30 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding, bukan dimulai pada tahun 2016 sebagaimana yang diuraikan Majelis Hakim

- Bahwa penyelidikan tanah tertanggal 4 Nopember 2016 (bukti T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6) yang dilakukan oleh Laboratorium Pengujian Tanah Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Ujung Pandang dilakukan untuk pembangunan lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) Ruko No. 9-A dan Ruko No. 9-B milik Pembanding.
- Bahwa setelah ada hasil penyelidikan tanah tersebut, Pembanding mengajukan permohonan IMB selanjutnya terbitlah surat izin mendirikan bangunan tanggal 23 Maret 2018, untuk penambahan lantai 5 dan lantai 6 Ruko No. 9-A dan No. 9-B milik Pembanding.
- Bahwa untuk bukti P-3, P-3A, P-4 dan bukti P-4A (penambahan lantai 4) itu adalah izin mendirikan bangunan untuk ke-4 petak yaitu Ruko No. 9-A, 9-B, 9-C dan 9-D milik Terbanding sebelum 2 (dua) Ruko No. 9-A dan 9-B dijual kepada Pembanding.
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menerangkan “bahwa dengan dibangunnya Ruko tersebut menjadi 6 (enam) lantai maka ini berarti kalau konstruksi bangunan dari awal tidak diperuntukkan untuk bangunan 6 (enam) lantai yang mengakibatkan beban bangunan yang tidak sesuai dengan kondisi tanah dan konstruksi bangunan yang menyebabkan bangunan ruko nomor 9 c mengalami retak-retak dan pintu besi tidak bisa dibuka, disamping itu juga penerbitan izin mendirikan bangunan untuk menambah lantai 4 (empat) sampai lantai 6 (enam) tidak ada persetujuan dari Penggugat’ sebagaimana terurai pada halaman 31 putusan.
 - Bahwa jika dicermati lebih mendalam uraian pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana yang diuraikan Pembanding dan termuat pada halaman 31 putusan, bahwa dengan adanya bukti T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6, yaitu hasil penyelidikan tanah, maka penambahan lantai 5 dan lantai 6 Ruko No. 9-A dan No. 9-B milik Pembanding sesuai dengan kondisi tanah dan tidak menyebabkan konstruksi bangunan Ruko No. 9-C terbebani karena dibangun diatas tembok Ruko. No.9-B milik Pembanding bukan tepat diatas Ruko No. 9-C milik Terbanding.
 - Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Ruko No. 9-C mengalami retak-retak dan pintu tidak bisa terbuka,

Hal. 31 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan pengakuan Majelis Hakim dalam hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat sebagaimana diuraikan pada halaman 23 Putusan.

- Bahwa hasil Peninjauan Setempat Majelis Hakim tidak menerangkan adanya retak-retak pada Ruko No. 9-C milik Terbanding, bahwa tidak menerangkan bahwa pintu besi Ruko No. 9-C tidak bisa terbuka.
 - Bahwa pembangunan lantai 4 ke-4 petak Ruko No. 9-A, 9-B, 9-C dan 9-D diakui oleh Terbanding atas izin yang dimohonkan Terbanding (bukti P-4 dan P-4A).
 - Bahwa pembangunan lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) Ruko No. 9-A dan 9-B milik Pembanding karena dibangun diatas batas Ruko No. 9-B dengan pasangan setengah atau seperdua batu, maka Pembanding tidak wajib hukumnya untuk meminta izin kepada Terbanding.
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan “bahwa saksi Syahrir menerangkan kalau saksi adalah pekerja bangunan pada saat membangun Ruko dijalan gajah nomor 9 a dan 9 b dari lantai sampai dengan lantai 6 dimana pembangunan tembok Ruko tersebut dari lantai 3 keatas dimana setengan temboknya sudah dibuat oleh Penggugat kemudian saksi hanya mengikuti tulang tembok bangunan itu saja kemudian untuk lantai diatasnya barulah memakai tembok milik Tergugat yaitu hanya setengah batu sampai lantai 6 dan saksi hanya disuruh membangun sja oleh Pemborong yang diperintahkan oleh Tergugat dan saksi tidak mengetahui apakah ada izin membangunnya atau tidak begitu juga saksi pernah disuruh memperbaiki retakan-retakan yang ada ditembok sehingga tembok sudah seperti semula dan saksi sebelum membangun pernah melihat bangunan dan sudah ada retakan-retakan berua retakan rambut dan saksi pernah disuruh oleh Tergugat untuk menyetel pintu Ruko agar tidak keras kalau dibuka”, sebagaimana terurai pada halaman 31 putusan.
- Bahwa apa yang diuraikan saksi Syahrir yang diuraikan Majelis Hakim, adalah keterangan saksi Syahrir untuk Ruko No. 9-A dan No. 9-B milik Pembanding, karena berdasarkan fakta hukum tidak mungkin saksi Syarir memperbaiki Ruko No. 9-C milik Terbanding.

Hal. 32 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbaikan Ruko yang dilakukan oleh Syahrir sebelum ada penambahan lantai 5 dan lantai 6 Ruko No. 9-A dan No 9-B milik Pemanding.
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan : bahwa saksi Andi Muh Rahmat dstnya..., bahwa keterangan saksi Andi Muh Rahmat sesuai dengan keterangan saksi Syahrir, sebagaimana termuat pada halaman 31 putusan.
- Bahwa keterangan saksi Andi Muh Rahmat, yang diuraikan Majelis Hakim ini adalah terhadap Ruko No. 9-A dan 9-B milik Pemanding bukan Ruko No. 9-C dan No. 9-D milik Terbanding karena pernah saksi Syahrir meminta tolong untuk membantu memperbaiki pintu tersebut.

Bahwa selanjutnya pertimbangan Majelis Hakim yang termuat pada halaman 32 putusan menyatakan :

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam melakukan pembangunan berupa penambahan dari lantai 4 (empat) sampai dengan lantai 6 (enam) dari Ruko No. 9 a dan 9 b tidak dengan dasar kehati-hatian yaitu tidak mempertimbangkan kekuatan dari pondasi bangunan awal yang hanya diperuntukkan untuk bangunan 4 (empat) lantai saja namun tetap melakukan pembangunan yaitu menambah lantai menjadi 6 (enam) lantai, disamping itu juga bahwa Tergugat telah melanggar hak subjektif orang lain yaitu Penggugat karena sebelumnya Tergugat telah diperingatkan oleh Penggugat terhadap penambahan lantai dari Ruko Tergugat namun peringatan tersebut tidak dihiraukan dan akibatnya Penggugat mengaamai kerugian karena Ruko nomor 9 c dan 9 d mengalami retak dan pintu besi tidak bisa dibuka, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”, sebagaimana terurai pada halaman 32 putusan.

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang berkesimpulan bahwa Pemanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena ketidak hati-hatian yaitu tidak mempertimbangkan kekuatan dari pondasi awal dan Pemanding telah melanggar hak subjektif orang lain yaitu Terbanding, karena sebelumnya Pemanding telah diperingati oleh Terbanding terhadap penambahan lantai dari ruko Pemanding namun peringatan itu tidak dihiraukannya, sebagaimana termuat dalam halaman 32 putusan.
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang berpendapat Tergugat dalam melakukan pembangunan berupa penambahan lantai dari lanai 4

Hal. 33 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat) sampai lantai 6 (enam) dari Ruko No. 9-A dan 9-B, **tidak** dengan dasar kehati-hatian yaitu tidak mempertimbangkan kekuatan dan pondasi bangunan awal yang hanya diperuntukan untuk bangunan 4 (empat) lantai saja namun tetap melakukan pembangunan 6 (enam) lantai.

- Bahwa pendapat Majelis Hakim ini sangat-sangat keliru, karena berdasarkan fakta hukum sebelum Pembanding membangun atau menambah lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) Ruko No. 9-a dan No. 9-B milik Pembanding, Pembanding terlebih dahulu melakukan penyelidikan tanah melalui Laboratorium Pengujian Tanah Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Ujung Pandang, sebagaimana bukti T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6 yang diajukan Pembanding.
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan tidak dengan kehati-hatian yaitu tidak mempertimbangkan kekuatan dari pondasi bangunan, tidak didukung dengan uraian secara terperinci berdasarkan ilmu pengetahuan, saksi dan bukti lainnya yang menjelaskan bahwa benar terjadinya keretakan Ruko No. 9-C dan No. 9-D akibat ketidak hati-hatian Pembanding dalam penambahan lantai 5 dan 6 Ruko No. 9-A dan No. 9-B milik Pembanding.
- Bahwa sepatutnya menurut hukum Majelis Hakim membuktikan dasar gugatan Terbanding yang terurai pada angka 3 (tiga) dan 6 (enam) posita gugatan Terbanding yang menyatakan bahwa Pembanding telah menyambung dinding sebelah utara Ruko N0. 9-C milik Terbanding mulai dari lantai ke4 (empat) sampai lantai ke-6 (enam).
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang berkesimpulan bahwa Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena ketidak hati-hatian dan melanggar hak subjektif Terbanding, berbeda dengan dasar gugatan Terbanding yang termuat dalam angka 3 (tiga) dan angka 6 (enam) gugatan Terbanding yang menyatakan bahwa perbuatan Pembanding yang telah ternyata menyambung naik dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9-C tanpa hak dan tanpa izin adalah perbuatan melawan hukum.
- Mendasari yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 372 K/Sip/1970, tanggal 1 September 1971, "menyatakan putusan pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dari dasar gugatan haruslah dibatalkan".
- Bahwa oleh karena pertimbangan Majelis Hakim berkesimpulan dasar untuk menyatakan perbuatan Pembanding melawan hukum menyimpang dari dasar gugatan Terbanding untuk menentukan perbuatan

Hal. 34 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding melawan hukum, sebagaimana telah diuraikan diatas, maka mendasari yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 372 K/Sip/1970, tanggal 1 September 1971, maka putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Makassar, tanggal 1 Oktober 2019 haruslah dibatalkan.

- Bahwa uraian Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan “disamping itu bahwa Tergugat telah melanggar hak subjektif orang lain yaitu Penggugat karena sebelumnya Tergugat telah diperingatkan oleh Penggugat terhadap penambahan lantai dari Ruko Tergugat namun peringatan tersebut tidak dihiraukannya dan akibatnya Penggugat mengalami kerugian karena Ruko No. 9 c dan 9 d mengalami retak-retak dan pintu besi tidak bisa dibuka, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”, sebagaimana diuraikan Majelis Hakim pada halaman 32 putusan.
 - Bahwa Majelis Hakim tidak menjelaskan secara terperinci hak subjektif Terbanding yang mana yang telah dilanggar oleh Pembanding ?
 - Bahwa tidak ada hak Terbanding untuk memperingati pembangunan lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) Ruko No. 9-A dan No. 9-B, karena penambahan lantai tersebut dilakukan diatas pasangan setengah batu dan dibatas ruko No. 9-B milik Pembanding dengan batas Ruko No. 9-C milik Terbanding.
 - Hal ini diperkuat dengan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang menerangkan “bahwa tembok dari lantai tiga dengan tembok setengahnya keatas sampai lantai enam dibangun dengan ukuran setengah batu oleh Tergugat”.
 - Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan “akibatnya Penggugat mengalami kerugian karena Ruko No. 9-C dan No. 9-D mengalami retak dan pintu tidak bisa dibuka”, sebagaimana telah dikutif tersebut diatas tidak didukung dengan fakta hukum baik dari keterangan saksi-saksi maupun dari bukti yang diajukan Terbanding menerangkan bahwa benar retak yang ada pada Ruko No. 9-C dan No. 9-D dan pintu besi tidak bisa terbuka akibat karena penambahan lantai 5 dan 6 Ruko No. 9-A dan No. 9-B milik Pembanding.
 - Bahwa pertimbangan Majelis Hakim bertentangan dengan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, sebagaimana terurai dalam halaman 23 putusan.
 - Bahwa hasil Peninjauan Setempat yang telah dilakukan Majelis Hakim, sebagaimana termuat dalam halaman 23 putusan, tidak menerangkan

Hal. 35 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya keretakan Ruko No 9-C apalagi Ruko No. 9-D milik Terbanding dan tidak menerangkan bahwa pintu Ruko No. 9-C tidak bisa dibuka apalagi Ruko No. 9-D milik Terbanding.

Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena kurang tepat dan tidak terperinci mengenai dasar dan fakta hukum yang dikemukakan Majelis Hakim untuk berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka mendasari yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1975, tanggal 13 Juli 1976, putusan Pengadilan Negeri Makassar No.165/Pdt.G/2018/ PN. Makassar haruslah dinyatakan dibatalkan.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan “menimbang bahwa dengan dinyatakannya Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum gugatan Penggugat angka 3, 4, 5 beralasan hukum untuk dikabulkan, sebagaimana terurai pada halaman 32 putusan.

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, karena pertimbangan Majelis Hakim tidak menjelaskan dalil-dalil untuk mengabulkan petitum gugatan khususnya angka 4, 5 gugatan Penggugat.

Bahwa dalam petitum angka 4 gugatan Terbanding “menyatakan menurut hukum perbuatan/tindakan Tergugat yang secara tanpa hak dan tanpa izin telah menyambung naik dinding tembok sebelah utara Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 (empat) sampai lantai ke-7 (tujuh) disamping sebagai tindakan pelanggaran hukum juga sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat”.

- Bahwa berdasarkan fakta hukum tidak benar gugatan Terbanding yang menyatakan menurut hukum perbuatan/tindakan Tergugat/pembanding yang secara tanpa hak dan tanpa izin telah menyambung naik dinding sebelah utara Ruko 3 (tiga) lantai milik Terbanding yang berada di jalan gajah mulai dari lantai ke-4 (empat) sampai lantai ke-7 (tujuh), karena berdasarkan fakta hukum diuraikan sebagai berikut :
- Bahwa bagaimana mungkin petitum angka 4 (empat) gugatan Terbanding dikabulkan oleh Majelis Hakim, karena berdasarkan fakta hukum dasar uraian gugatan Terbanding sebagaimana dimaksud pada angka 3 (tiga) dan angka 6 (enam) yang mendalilkan bahwa Pembanding telah menyambung naik dinding sebelah utara Ruko No. 9-C milik Terbanding mulai dari lantai 4 (empat) sampai dengan lantai 6

Hal. 36 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam), tidak dibuktikan oleh Majelis Hakim pada putusan, bahkan dasar gugatan Terbanding tidak diuraikan Majelis Hakim pada pertimbangan putusannya.

Bahwa untuk memberikan fakta hukum bahwa Pemanding dalam membangun dinding lantai 4 (empat) sampai dengan dinding lantai 6 (enam) Ruko No. 9-C, tidak menyambung dinding Ruko No. 9-C milik Terbanding, dijelaskan sebagai berikut :

- Bahwa pembangunan tembok dinding lantai 4 (empat) Ruko No. 9-B, milik Pemanding.
 - Bahwa Terbanding tidak pernah menjelaskan bagaimana cara Pemanding menyambung atau menaikkan dinding tembok Ruko No. 9-B milik Pemanding diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Terbanding.
 - Bahwa Pemanding tidak pernah menyambung atau menaikkan tembok Ruko No. 9-B milik Pemanding, diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Terbanding, seperti apa yang didalilkan Terbanding pada angka 3 (tiga) halaman 3 gugatan Terbanding.
 - Bahwa dinding tembok Ruko No. 9-C milik Terbanding hanya sampai pada lantai 4 (empat).
 - Bahwa dinding tembok lantai 4 (empat) Ruko No. 9-C dibangun sendiri oleh Terbanding, setinggi kurang lebih 3 (tiga) meter dengan pasangan 1 (satu) batu.
 - Bahwa dinding tembok lantai 4 Ruko No. 9-B milik Pemanding, pemanding dirikan diatas pasangan setengah atau seperdua batu dari pasangan dinding tembok 1 (satu) batu, yang diakui oleh Terbanding merupakan batas setiap Ruko sebagaimana yang diakui secara Tegas Terbanding pada angka 2 (dua) posita gugatan Terbanding yang menyatakan “dinding dari ke-4 (empat) petak Ruko tersebut dibangun dengan pasangan 1 (satu) batu mulai dari lantai 1 (satu) sampai lantai 3 (tiga), sehingga setiap Ruko itu dinding temboknya adalah setengah (seperdua) dari dinding tembok yang dibangun dengan pasangan 1 (satu) batu”.
 - Bahwa berdasarkan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat, yang dilakukan oleh Majelis Hakim, menerangkan “bahwa tembok dari lantai tiga dengan tembok setengahnya keatas sampai lantai enam dibangun dengan ukuran setengah batu oleh Tergugat.

Hal. 37 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut tidak benar dalil Terbanding menyatakan menurut hukum perbuatan/tindakan Tergugat yang secara tanpa hak dan tanpa izin menyambung naik dinding tembok sebelah utara mulai dari lantai ke-4 sampai lantai ke-7.
- Bahwa pembangunan tembok lantai 5 Ruko No. 9-B milik Pemanding, dijelaskan sebagai berikut :
 - Bahwa Terbanding tidak pernah menjelaskan atau menerangkan bagaimana cara Terbanding menyambung atau menaikkan dinding tembok lantai 5 (lima) Ruko No. 9-B milik Terbanding diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Terbanding, sebagaimana yang diakui Terbanding pada angka 3 (tiga) dan petitum angka 4 gugatan Terbanding.
 - Bahwa Pemanding tidak pernah menyambung atau menaikkan dinding tembok Ruko No. 9-B milik Pemanding diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Terbanding, sebagaimana yang diakui Terbanding pada angka 3 (tiga) posita dan petitum angka 4 gugatan Terbanding.
 - Bahwa dinding tembok lantai 5 (lima) Ruko No. 9-B milik Pemanding, pemanding bangun diatas plat atau lantai 5 (lima) Ruko No. 9-B milik Pemanding dan Pemanding bangun diatas batas tanah Ruko No. 9-B milik Pemanding.
- Bahwa pembangunan lantai 6 dinding tembok Ruko No. 9-B milik Terbanding, dijelaskan sebagai berikut :
 - Bahwa Terbanding tidak menjelaskan bagaimana cara Pemanding menyambung (=menaikkan) dinding lantai 6 (enam) Ruko No. 9-B milik Pemanding diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Terbanding, sebagaimana yang didalilkan Terbanding pada angka 3 (tiga) dan angka 4 petitum gugatan Terbanding.
 - Bahwa Pemanding tidak pernah menyambung naik atau menaikkan dinding tembok Ruko No. 9-B milik Pemanding diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Terbanding, sebagaimana yang didalilkan Terbanding pada angka 3 (tiga) dan angka 4 petitum gugatan Terbanding.
 - Bahwa dinding tembok lantai 6 (enam) Ruko No. 9-B milik Pemanding, Pemanding bangun 1 (satu) meter dari batas tanah

Hal. 38 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruko No. 9-B dengan batas tanah sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Terbanding.

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas tidak benar dalil Terbanding dalam angka 3 (tiga), angka 6 (enam) posita gugatan dan angka 4 petitum menyatakan Tergugat telah secara tanpa hak dan tanpa izin Penggugat sebagai pemilik Ruko di jalan Gajah No. 9-C Kota Makassar telah ternyata menyambung naik (= menaikkan) dinding tembok sebelah Utara dari Ruko No. 9-C milik Penggugat tersebut mulai dari lantai ke-4 (empat) naik sampai lantai ke-7 (tujuh).

- Bahwa tidak berdasarkan hukum pula Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 4 gugatan Terbanding.
- Bahwa dalil gugatan Terbanding mendalilkan Ruko No. 9-B berlantai 7 (tujuh), sebagaimana didalilkan Terbanding pada angka 3, 5, 6 dan angka 7 dan angka 4 petitum gugatan Terbanding, adalah dalil yang tidak benar karena berdasarkan fakta hukum Ruko No. 9-B milik Pembanding hanya 6 (enam) lantai.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang mengabulkan petitum angka 5 (lima) gugatan Terbanding yang menyatakan “ menghukum Tergugat oleh karena itu untuk segera membongkar kembali dinding tembok yang telah dipasang/dibangun tepat diatas dinding tembok sebelah Utara Ruko No. 9-C milik Penggugat yang berada dijalan Gajah Kota Makassar mulai dari lantai ke-4 (empat) sampai lantai ke-7 (tujuh).

- Bahwa bagaimana petitum angka 5 (lima) gugatan Terbanding dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim, sementara berdasarkan fakta hukum dasar gugatan Terbanding yang termuat dalam angka 3 (tiga) dan angka 6 (enam) yang mendalilkan bahwa Pembanding telah menyambung naik dinding sebelah utara Ruko No. 9-C milik Terbanding mulai dari lantai 4 (empat) sampai dengan lantai 7 (tujuh), tidak dibuktikan Majelis Hakim dalam putusnya, bahkan tidak diuraikan Majelis Hakim dalam pertimbangannya.
- Bahwa petitum angka 5 gugatan Terbanding untuk segera membongkar sangat tidak berdasarkan hukum, bagaimana mungkin untuk dikabulkan karena berdasarkan fakta hukum Pembanding tidak pernah membangun/memasang dinding lantai 5 (lima) dan dinding lantai 6 (enam) Ruko No. 9-C milik Pembanding tepat diatas dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9-C milik Terbanding sebagaimana yang telah sangat jelas Pembanding uraikan diatas.

Hal. 39 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apalagi dinding tembok lantai 6 (enam) Ruko No. 9-B milik Pembanding, Pembanding bangun satu meter dari batas Ruko No. 9-B milik Pembanding dengan batas tanah Ruko No. 9-C milik Terbanding, bagaimana mungkin untuk dibongkar
- Bahwa berdasarkan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, menerangkan “bahwa tembok dari lantai tiga dengan tembok setengahnya keatas sampai lantai enam dibangun dengan ukuran setengah batu oleh Tergugat”.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang telah mengeluarkan Penetapan sita jaminan tanggal 16 September 2019, patut untuk dicabut karena apa yang didalilkan Terbanding pada gugatan dan petitum tidak benar.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim mengenai tuntutan ganti rugi yang diuraikan pada halaman 32 putusan menyatakan : “menimbang selanjutnya dipertimbangkan petitum gugatan angka 6, yaitu berupa tuntutan ganti rugi yang diminta oleh Penggugat dapat dibenarkan, dengan perbaikan dimana Majelis Hakim menilai kalau kerugian yang dialami Penggugat adalah tidak lakunya Ruko No. 9 c dan 9 d sampai sekarang karena adanya keretakan tembok akibat penurunan dasar bangunan dan pintu besi yang tidak bisa dibuka, bukan kerugian yang harus dibayar oleh Penggugat seharga ruko tersebut, sehingga Majelis Hakim sangatlah adil bila hanya mengabulkan kerugian sebesar Rp. 600.000.000.00,- (enam ratus juta rupiah) untuk perbaikan atas kerusakan akibat dari penambahan lantai dari 4 (empat) lantai menjadi 6 (enam) lantai ruko Nomor 9 c dan 9 d oleh Tergugat”.

Bahwa tuntutan ganti rugi yang diuraikan Majelis Hakim dalam pertimbangannya bertentangan dengan tuntutan ganti rugi yang diuraikan Terbanding pada angka 8 Posita dan angka 6 petitum yang menuntut kerugian sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) berupa penggantian harga penjualan atas kedua petak Ruko No. 9-C dan No. 9-D milik Terbanding.

Bahwa tuntutan ganti rugi yang dimintakan oleh Majelis Hakim pada pertimbangannya menyatakan, bukan penggantian harga penjualan atas kedua petak Ruko, yang dimintakan Majelis Hakim karena adanya keretakan tembok akibat penurunan dasar bangunan dan pintu besi yang tidak bisa dibuka sebagaimana yang dimintakan ganti rugi oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya, begitu pula besar kerugiannya yang dimintakan oleh Majelis Hakim, sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) berbeda dengan yang diminta oleh Terbanding sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah).

Hal. 40 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim ini telah melanggar ketentuan pasal 189 ayat (3) Rbg, tentang musyawarah dan keputusan Pengadilan yang menyatakan "Ia dilarang memberikan keputusan tentang hal-hal yang tidak dimohonkan atau memberikan lebih dari yang dimohonkan.
- Bahwa Majelis Hakim telah melakukan penyalahgunaan kewenangan dengan cara melakukan diluar batas kewenangannya (ultra vires) karena bertindak melampaui wewenangnya.
- Bahwa Terbanding dalam gugatan dan petitumnya tidak pernah menuntut kerugian akibat kerusakan Ruko No. 9-C dan No. 9-D milik Terbanding sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), Terbanding dalam petitum angka 6 menyatakan " menghukum pula Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa penggantian harga atas kedua petak Ruko tiga lantai milik Penggugat yang berada di jalan Gajah No. 9-C dan NO 9-D Kota Makassar, sebesar Rp. 8.000.000.000.00,- (delapan milyar rupiah).
- Bahwa mendasari yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 339 K/Sip/1969, tanggal 21 Februari 1970, menyatakan putusan pengadilan Negeri harus dibatalkan karena putusannya menyimpang dari pada yang dituntut dalam surat gugatan, lagi pula putusannya melebihi dari apa yang dituntut.
- Bahwa tuntutan ganti rugi yang diminta oleh Majelis Hakim kepada Pembanding sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), akibat adanya keretakan tembok akibat penurunan dasar bangunan dan pintu besi yang tidak bisa dibuka terhadap Ruko No. 9-C dan 9-D milik Terbanding, tidak pernah didalihkan oleh Terbanding dalam gugatannya.
- Bahwa ganti rugi yang dimintakan Majelis Hakim kepada Pembanding dengan alasan adanya keretakan akibat penurunan dasar bangunan dan dalil yang menyatakan pintu besi Ruko No. 9-C dan No. 9-D milik Terbanding tidak bisa terbuka, sebagaimana yang diuraikan Majelis Hakim pada halaman 32 putusan bertentangan dengan fakta hukum hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang diakui Majelis Hakim.
- Bahwa hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana terurai pada pertimbangan halaman 23 putusan tidak ada keterangan Majelis Hakim menerangkan bahwa adanya keretakan akibat penurunan dasar bangunan dan pintu besi Ruko No. 9-C dan No. 9-D tidak bisa terbuka.
- Bahwa Terbanding tidak menguraikan secara terperinci dalam bentuk apa kerusakan dan berapa besar kerugian yang ditimbulkan dalam

Hal. 41 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS

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 termutat 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

gugatannya, maka mendasari yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983, menyatakan gugatan ganti rugi yang tidak terperinci dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan alasan dan fakta hukum yang Pembanding uraikan diatas, Pembanding semula Tergugat, memohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar putusan :

1. Menerima permohonan Banding Pembanding.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Makassar, tanggal 1 Oktober 2019.
3. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan.

Jika Hakim Ketua dan Majelis Hakim banding, berpendapat lain Pembanding, memohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan tanggapan dalam Kontra memori bandingnya tanggal 18 November 2019 sebagai berikut:

Bahwa terhadap pelbagai alasan/keberatan banding yang dikemukakan dan diuraikan secara panjang lebar oleh Tergugat Pembanding pada memori bandingnya tertanggal 16 Oktober 2019 yang diajukan oleh Kuasa/Pengacaranya, maka perkenankanlah kiranya kami selaku Para Kuasa/Pengacara dari Penggugat Terbanding, Ny. Yenny Chauhari Chow mengajukan BANTAHAN/TANGGAPAN, seperti terurai berikut ini :

BANTAHAN / TANGGAPAN PERTAMA :

Bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 01 Oktober 2019 itu sudah tepat dan benar mengingat putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dimaksud telah didasarkan pada pertimbangan dan pelaksanaan hukum yang sudah tepat pula dan pertimbangan hukum tersebut didasarkan pada bukti surat, keterangan para saksi yang telah diajukan oleh para pihak serta didasarkan pada keadaan/fakta hukum yang ada di lokasi objek sengketa, sehingga adalah kiranya tepat dan beralasan hukum apabila putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 01 Oktober 2019 dikuatkan pada tingkat banding;

BANTAHAN / TANGGAPAN KE-DUA:

Jika ditelaah keseluruhan dalil keberatan banding yang dikemukakan dan diuraikan secara panjang lebar oleh Tergugat Pembanding pada halaman ke-6

Hal. 42 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan halaman ke-29 dari memori bandingnya tertanggal 16 Oktober 2019 yang dijadikan dasar/alasan permohonan pemeriksaan pada Tingkat Banding atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 01 Oktober 2019 ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang kiranya dapat melemahkan dan ataupun dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, alasan-alasan atau keberatan-keberatan banding yang dikemukakan dan diuraikan oleh oleh Tergugat Pemanding pada memori bandingnya itu sebagiannya hanyalah merupakan pengulangan belaka dari dalil-dalil eksepsi/jawaban gugat serta duplik yang telah dikemukakan dan diajukan oleh Tergugat Pemanding pada persidangan tingkat pertama dan dalil-dalil tersebut telah pula dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam putusannya No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 01 Oktober 2019;

BANTAHAN / TANGGAPAN KE-TIGA;

Bahwa sama sekali tidak tepat serta tidak berdasar hukum keberatan banding yang dikemukakan oleh Tergugat Pemanding pada halaman 6 dan 7 memori bandingnya yang seolah-olah mengangap dan menyatakan bahwa keterangan hasil pelaksanaan Peninjauan Setempat yang diuraikan Majelis Hakim pada halaman 23 putusan "katanya" banyak yang bertentangan dengan fakta hukum sebenarnya, dimana Tergugat Pemanding menganggap dan menyatakan tidak benar Ruko No. 9C dan No. 9D milik Penggugat tinggi bangunan 3 lantai dan bangunan tembok setengah karena katanya berdasarkan fakta hukum Ruko No. 9C dan No. 9D tinggi bangunan 4 lantai bukan 3 lantai.

Disamping itu, Tergugat Pemanding juga menganggap dan menyatakan tidak benar bangunan tembok Ruko No. 9A, 9B, 9C dan 9D temboknya terbuat dengan ukuran satu batu dari lantai satu sampai lantai 3 karena katanya berdasarkan fakta hukum di lokasi objek sengketa bahwa dinding tembok lantai 4 Ruko No. 9C dan No. 9D telah berdiri dinding tembok sekitar 3 meter dengan pasangan satu batu yang dibuat oleh Terbanding.

Bahkan Tergugat Pemanding juga menganggap dan menyatakan tidak benar seolah-olah pemasangan setengah batu yang dibuat oleh Pemanding dari lantai 3 dengan tembok setengah ke atas sampai lantai 6 dibuat di atas pasangan setengah batu yang dibuat oleh Terbanding karena katanya fakta hukum dinding tembok lantai 5 Ruko No. 9B milik Pemanding dibangun di atas plat atau lantai 5 Ruko No. 9B milik Pemanding, sedangkan dinding tembok lantai 6 Ruko No. 9B milik Pemanding dibangun satu meter dari jarak batas tanah Ruko No. 9B milik Pemanding dengan batas tanah Ruko No. 9C milik Terbanding.

Hal. 43 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian pula Ruko No. 9C yang terbuat dari besi sangat keras dibuka karena telah menempel dengan lantai bangunan sehingga susah dibuka juga katanya tidak benar berdasarkan fakta hukum pintu besi Ruko No. 9C tidak menempel dilantai bangunan;

HAKIM BANDING YANG TERHORMAT,

Bahwa nampaknya Tergugat Pembanding telah akal-akalan dan berupaya memutar balikkan fakta yang sebenarnya terjadi di lokasi objek sengketa guna untuk mengelabui Hakim Banding dalam memeriksa dan memutus perkara ini pada tingkat banding.

Betapa tidak, sudah jelas sekali kalau Ruko milik Penggugat Terbanding yang berada di jalan Gajah No. 9C dan 9D Kota Makassar itu adalah Ruko 3 lantai, dan adapun lantai 4 yang memang berupa plat (= dicor) itu hanya berfungsi sebagai pengganti atap dan tidak difungsikan sebagai ruangan.

Sedang dinding tembok yang dibuat/dipasang oleh Penggugat Terbanding dengan pasangan setengah batu (- dan bukan pasangan satu batu) pada lantai 4 tepat diatas dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C dan di sebelah selatan Ruko No. 9D serta bagian depan itu dipasang selain sebagai tembok pengaman juga sekaligus dimaksudkan sebagai batas antara dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding dengan dinding sebelah selatan Ruko No. 9B milik Tergugat Pembanding.

Jadi jelas sekali dalil keberatan banding yang dikemukakan oleh Tergugat Pembanding yang seolah-olah menganggap dan menyatakan dinding tembok lantai 4 Ruko No. 9C dan No. 9D telah berdiri dinding tembok sekitar 3 meter dengan pasangan satu batu yang dibuat oleh Terbanding itu tidak benar dan sangat bohong.

Bahwa sekalipun dinding tembok lantai 5 Ruko No. 9B milik Tergugat Pembanding itu dibangun / dipasapasang di atas plat atau lantai 5 Ruko No. 9B milik Pembanding, sedangkan dinding tembok lantai 6 Ruko No. 9B milik Pembanding dibangun satu meter dari jarak batas tanah Ruko No. 9B milik Tergugat Pembanding, akan tetapi jangan lupa dan memang tidak bisa dipungkiri bahwa plat atau lantai 5 dan lantai 6 Ruko No. 9B milik Tergugat Pembanding itu dipasang di atas dinding tembok pasangan setengah batu yang dipasang/dibangun oleh Tergugat Pembanding di atas lantai 4 pada sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding.

Sedang pintu Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding yang terbuat dari besi secara fakta dilokasi memang sudah keras (= susah) dibuka dan itu jelas disebabkan karena telah terjadi penurunan/kemiringan pada bangunan Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding yang berada di jalan Gajah dan

Hal. 44 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penurunan / kemiringan bangunan itu terjadi karena adanya beban / tekanan dari lantai 5 dan lantai 6 Ruko No. 9B yang dibangun oleh Tergugat Pemanding karena buktinya sebelum dilakukan penambahan bangunan dari lantai 4 sampai lantai 6 pada Ruko No. 9B milik Tergugat Pemanding tersebut pintu besi Ruko No. 9C milik Penggugat itu tidak bermasalah dan gampang dibuka;

BANTAHAN / TANGGAPAN KE-EMPAT :

Bahwa sama sekali tidak tepat serta tidak berdasar hukum dalil keberatan banding yang dikemukakan oleh Tergugat Pemanding pada halaman 7 sampai dengan halaman 9 dari memori bandingnya tertanggal 16 Oktober 2019 yang seolah-olah menganggap dan menyatakan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tertanggal 01 Oktober 2019 harus dibatalkan karena "katanya" pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar tidak lengkap menguraikan tentang alasan tidak dapat diterimanya eksepsi Tergugat Pemanding.

Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tertanggal 01 Oktober 2019 yang menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima itu sudah tepat dan benar, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam pertimbangan hukumnya telah mempertimbangkan bahwa tentang masalah gugatan Penggugat kabur (obscur libel) menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat tersebut telah memasuki materi pokok perkara dan oleh karena itu eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan materi pokok perkara, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima.

Sedang eksepsi Tergugat Pemanding menyangkut batas-batas ruko yang tidak jelas yang juga dipermasalahkan oleh Tergugat Pemanding didalam memori bandingnya secara hukum tidak tepat dan hanya sekedar mengada-ada mengingat Penggugat Terbanding didalam surat gugatannya tertanggal 04 Mei 2019 telah secara tegas menguraikan objek sengketa yaitu dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat yang berada di jalan Gajah, Kota Makassar, Kel. Maricaya, Kec. Makassar yang telah disambung naik (=dinaikkan) oleh Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum mulai dari lantai 4 sampai lantai 6 sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari tanggal 08 Juli 2019;

BANTAHAN / KEBERATAN KE-LIMA :

Bahwa sama sekali tidak benar dan bahkan terlalu bohong dalil keberatan banding yang dikemukakan oleh Tergugat Pemanding pada halaman 9 (poin II-1) dari memori bandingnya yang seolah-olah menganggap dan menyatakan

Hal. 45 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa saksi Irwan Tansil sebagai pengawas dalam persidangan sebagaimana termuat dalam halaman 17 dan 18 putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tertanggal 01 Oktober 2019 tidak pernah menerangkan bahwa dirinya pernah mau dipukul oleh tukang batu.

Bahwa mungkin saja didalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar tersebut tidak tercantum keterangan saksi Irwan Tansil yang menerangkan kalau dirinya pernah mau dipukul oleh tukang batu Tergugat, namun dalam persidangan tanggal 23 Juli 2019 atas pertanyaan kuasa Penggugat Terbanding saksi Irwan Tansil telah secara tegas menerangkan bahwa saksi pernah menegur tukang batu yang dipakai oleh Tergugat tetapi malah saksi mau dipukul oleh tukang batunya Tergugat, katanya tidak usah pusing karena Tergugat mau beli kedua ruko milik Penggugat tersebut dan sudah pasti keterangan saksi Irwan Tansil yang seperti itu akan dicatat oleh Panitera Pengganti dalam berita acara persidangan bahkan keterangan saksi Irwan Tansil tersebut telah dikemukakan oleh Penggugat Terbanding didalam kesimpulannya yang diserahkan pada hari sidang tanggal 03 September 2019.

Sedang dalil keberatan banding yang dikemukakan oleh Tenggugat Pemanding pada halaman 11 s/d halaman 15 yang seolah-olah menganggap dan menyatakan bahwa saksi Irwan Tansil adalah pengawas bangunan dan bukan saksi ahli dan saksi Alamsyah Sitaba yang juga bukan saksi ahli sehingga bagaimana mungkin saksi Irwan Tansil yang hanya sebagai pengawas bangunan dan saksi Alamsyah Sitaba dapat mengetahui bangunan Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding itu mengalami penurunan konstruksi sehingga mengakibatkan dinding tembok Ruko No. 9C dan 9D milik Penggugat Terbanding retak-retak dan pintu besi kedua Ruko tersebut tidak bisa / susah dibuka.

Bahkan Tergugat Pemanding menganggap dan menyatakan kalau keterangan saksi Irwan Tansil dan keterangan saksi Alamsyah Sitaba "katanya" bertentangan dengan hasil pemeriksaan peninjauan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat bersama kuasa hukumnya karena katanya hasil pemeriksaan setempat tidak menerangkan adanya keterangan penurunan konstruksi, tidak menerangkan adanya keterangan retak-retak di Ruko No. 9C milik Terbanding, tidak menerangkan pintu besi Ruko No. 9C tidak bisa dibuka, dalil keberatan banding Tergugat Pemanding tersebut di atas sama sekali tidak benar dan hanya mengada-ada saja.

HAKIM BANDING YANG TERHORMAT,

Bahwa sekalipun saksi Irwan Tansil hanya pengawas bangunan dan bukan saksi ahli termasuk pula saksi Alamsyah Sitaba yang juga bukan saksi ahli

Hal. 46 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi saksi Irwan Tansil sebagai pengawas bangunan dan saksi Alamsyah Sitaba bisa melihat adanya keretakan yang cukup dalam pada dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding dan keretakan itu terjadi karena dinding tembok Ruko tersebut bergeser ke bawah karena sudah terjadi penurunan pada konstruksi / slop dinding bangunan Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding akibat adanya beban atau tekanan dari lantai 5 dan lantai 6 Ruko No. 9B yang dibangun oleh Tergugat Pembanding, dan disamping akibat terjadinya penurunan pada konstruksi / slop dinding bangunan menyebabkan pula pintu besi Ruko No. 9C dan No. 9D milik Penggugat Terbanding susah / keras dibuka.

Bahwa nampaknya Tergugat Pembanding belum memahami maksud dan tujuan dari pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim dalam perkara perdata terhadap suatu objek sengketa.

Melalui kontra memori banding ini perlu kami jelaskan kepada Tergugat Pembanding bahwa maksud dari pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim terhadap objek sengketa dalam sebuah perkara perdata Majelis Hakim hanya mau melihat secara langsung objek sengketa tersebut dan bagaimana keadaan yang sebenarnya, Majelis Hakim tidak akan membuat berita acara persidangan di lokasi objek sengketa yang menerangkan tentang keadaan ataupun kejanggalan yang dilihat dan ditemui oleh Majelis Hakim seperti halnya pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim di lokasi objek sengketa di Jalan Gajah No. 9C Kota Makassar pada tanggal 08 Juli 2019 yang lalu sudah pasti Majelis Hakim tidak akan membuat berita acara persidangan yang menerangkan adanya penurunan konstruksi, adanya retak-retak pada dinding tembok Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding dan pintu besi Ruko No. 9C tidak bisa / susah dibuka, namun dari hasil pemeriksaan setempat tersebut Majelis Hakim sudah bisa melihat dan mengetahui secara langsung situasi dan keadaan pada objek sengketa yang nantinya akan dicocokkan dengan bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat.

Bahwa adapun ketengan penurunan konstruksi dan keterangan retak-retak pada dinding tembok bangunan Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding serta keterangan pintu besi Ruko No. 9C susah / keras dibuka dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar didalam putusannya No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tertanggal 01 Oktober 2019 itu didengar oleh Majelis Hakim dari keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat Terbanding yakni Irwan Tansil, saksi Alamsyah Sitaba dan saksi Bachtiar yang kemudian

Hal. 47 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan keadaan / fakta yang dilihat oleh Majelis Hakim pada saat pemeriksaan setempat;

BANTAHAN / TANGGAPAN KE-ENAM :

Bahwa sama sekali tidak tepat dan tidak berdasar hukum dalil keberatan banding yang dikemukakan oleh Tergugat Pembanding pada halaman 15 dan 16 dari memori bandingnya yang seolah-olah menganggap dan menyatakan kalau keterangan saksi Bachtiar masuk dalam pengertian TESTIMONIM DE AUDITU karena "katanya" saksi Bachtiar baru tiga hari yang lalu diceritakan atau diberi tahu oleh Terbandig mengenai adanya perkara tersebut.

Disamping itu saksi Bachtiar bukanlah saksi ahli dan keterangan saksi Bachtiar yang termuat dalam pertimbangan Majelis halaman 30 yang mengatakan untuk memperbaiki bangunan yang turun itu harus dibuat bangunan tembok dari bawah untuk menunjang bangunan yang sudah dibangun diatas sehingga pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat bangunan menjadi miring dengan kerugian kurang lebih 600 juta , keterangan mana katanya bertentangan keterangan saksi Bachtiar pada pertimbangan Majelis Hakim halaman 20 putusan yang menerangkan bahwa akibat pembangunan yang dilakukan Tergugat bangunan menjadi miring ke arah Ruko No. 9C sehingga untuk memperbaikinya dibutuhkan dana kurang lebih 900 juta.

HAKIM BANDING YANG TERHORMAT,

Bahwa sekalipun saksi Bachtiar bukanlah saksi ahli akan tetapi saksi Bachtiar adalah seorang Insinyur Arsitek yang selama ini menangani pekerjaan bangunan jadi sudah tentu saksi Bachtiar tahu tentang konstruksi dan struktur bangunan dan pernah dimintai tolong oleh Penggugat Terbanding untuk mengecek bangunan Ruko No. 9C dan No. 9D milik Penggugat yang ada di Jalan Gajah, Kota Makassar.

Jadi bukan baru tiga hari saksi mengetahui dan melihat bangunan ruko milik Penggugat Terbanding yang berada di Jalan Gajah No. 9C dan No. 9D Kota Makassar, yang baru diketahui oleh saksi Bachtiar dari Penggugat Terbanding adalah mengenai perkara / sengketa antara Penggugat Terbanding dengan Tergugat Pembanding menyangkut dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding yang telah disambung naik (=dinaikkan) oleh Tergugat Pembanding.

Didepan persidangan tanggal 06 Agustus 2019 yang lalu saksi Bachtiar telah secara tegas menerangkan kalau struktur bangunan ruko di Jalan Gajah No. 9A , 9B, 9C dan 9D yang dibangun oleh Penggugat Terbanding itu 3 lantai dan hanya bisa dinaikkan sampai 4 lantai, tetapi sekarang bangunan Ruko No. 9A dan 9B sudah 6 lantai.

Hal. 48 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS

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

Lebih lanjut saksi Bachtiar menerangkan bahwa sebuah bangunan yang strukturnya 3 lantai dinaikkan menjadi 6 lantai itu beresiko dimana slop bisa patah di atas cakar ayam dan saksi melihat sudah terjadi penurunan slop dinding pada bangunan ruko No. 9C dan No. 9D milik Penggugat Terbanding sehingga dinding bangunan yang dilapisi keramik itu sudah retak dan retaknya lurus mendatar.

Saksi Bachtiar juga telah menerangkan bahwa kerugian yang timbul akibat terjadinya penurunan slop dinding pada bangunan ruko milik Penggugat Terbanding di Jalan Gajah No. 9C dan 9D untuk setiap petak yaitu sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), jadi kerugian untuk dua petak ruko yaitu sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) untuk biaya perbaikannya dan jumlah itulah yang dipertimbangkan dan dikabulkan oleh Majelis Hakim dalam putusannya No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tertanggal 01 Oktober 2019 .

Bahwa adapun jumlah Rp. 900 juta untuk biaya perbaikan ruko milik Penggugat Terbanding yang tercantum pada halaman 20 putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar itu hanya kesalahan ketikan karena saksi Bachtiar tidak pernah menyebutkan biaya perbaikan sebesar Rp. 900 juta;

BANTAHAN / BANTAHAN KE-TUJUH :

Bahwa sama sekali tidak tepat serta tidak berdasar hukum dan bahkan cenderung mengada – ada dalil keberatan banding yang dikemukakan oleh Tergugat Pemanding pada halaman 16 s/d halaman 18 dari memori bandingnya yang seolah-olah menganggap dan menyatakan Majelis Hakim telah keliru mempertimbangkan bukti T.1, T.3, T.4 dan T.5 sebagaimana diuraikan Majelis Hakim dalam pertimbangannya halaman 30 putusan.

Sekalipun Tergugat Pemanding memang sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2019 untuk penambahan bangunan Ruko Nomor 9A dan 9B milik Tergugat Pemanding yang ada di Jalan Gajah, Kota Makassar untuk lantai 5 dan lantai 6 dan sudah ada hasil penyelidikan tanah yang dilakukan oleh Laboratorium Pengujian Tanah Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Ujung Pandang pada tanggal 04 November 2016 yang lalu untuk pembangunan lantai 5 dan lantai 6 Ruko Ruko No. 9A dan No. 9B milik Tergugat Pemanding, akan tetapi dari bukti T.1 s/d T.5 tersebut tidak satupun yang dapat menunjukkan kalau Tergugat Pemanding diberi izin untuk menyambung naik (=menaikkan) dinding tembok sebelah utara bangunan Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding di jalan Gajah, Kota Makassar.

Bukan itu saja, pekerjaan penyambungan dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding yang dilakukan oleh Tergugat Pemanding

Hal. 49 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS

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

mulai dari lantai 4 sampai lantai 6 Ruko No. 9A dan No. 9B milik Tergugat Pemanding itu lebih duluan dikerjakan baru kemudian terbit izin mendirikan bangunan, dan lebih parah lagi Tergugat Pemanding dalam melaksanakan penambahan bangunan Ruko No. 9A dan No. 9B untuk lantai 5 dan lantai 6 itu sama sekali tidak mendapat persetujuan dari Penggugat Terbanding sebagai pemilik Ruko No. 9C yang berbatasan / berada di sebelah selatan Ruko No. 9B milik Tergugat Pemanding yang ada di jalan Gajah Kota Makassar.

BANTAHAN / TANGGAPAN KE-DELAPAN :

Bahwa sama sekali tidak tepat serta tidak berdasar hukum dalil keberatan banding yang dikemukakan dan diuraikan oleh Tergugat Pemanding pada halaman 19 s/d 22 dari memori bandingnya yang lagi-lagi menganggap dan menyatakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang berpendapat Tergugat dalam melakukan pembangunan berupa penambahan lantai dari lantai 4 sampai lantai 6 dari Ruko No. 9A dan No. 9B tidak dengan dasar kehati-hatian yaitu tidak mempertimbangkan kekuatan pondasi bangunan awal yang hanya diperuntukkan untuk bangunan 4 (empat) lantai saja namun tetap melakukan pembangunan 6 (enam) lantai, pendapat Majelis Hakim tersebut "katanya" sangat keliru karena katanya berdasarkan fakta hukum sebelum Pemanding membangun atau menambah lantai 5 (lima) dan lantai 6 (enam) Ruko No. 9A dan No. 9B milik Pemanding, Pemanding terlebih dahulu melakukan penyelidikan tanah melalui Laboratorium Pengujian Tanah Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Ujung Pandang sebagaimana bukti T.2, T.3, T.4, T.5 dan T.6 yang diajukan Pemanding.

Juga tidak tepat serta tidak berdasar hukum dalil keberatan banding dari Tergugat Pemanding yang seolah-olah menganggap dan menyatakan pertimbangan Majelis Hakim yang berkesimpulan bahwa Pemanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena ketidak hati-hatian dan melanggar hak subjektif Terbanding katanya berbeda dengan dasar gugatan Terbanding yang termuat dalam angka 3 (tiga) dan angka 6 (enam) gugatan Terbanding yang menyatakan bahwa perbuatan atau tindakan Pemanding yang telah ternyata menyambung naik dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding yang ada di jalan Gajah, Kota Makassar secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat Terbanding selain merupakan tindakan pelanggaran hak juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

HAKIM BANDING YANG TERHORMAT,

Bahwa pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar tersebut di atas sudah tepat dan bersesuaian hukum karena berdasarkan bukti surat bertanda P.3, P.4, P.5 dan P.6 ke-4 (empat) petak Ruko yang berada di jalan Gajah No. 9A,

Hal. 50 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS

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

9B, 9C dan 9D Kota Makassar yang dibangun oleh Penggugat Terbanding pada tahun 2016 yang lalu itu hanya dikonstruksi 3 (tiga) lantai yang kemudian ditambah menjadi 4 (empat) lantai dimana lantai ke-4 (empat) itu berfungsi sebagai pengganti atap seng dan tidak difungsikan sebagai ruangan.

Bukan itu saja, dari bukti surat bertanda T.2, T.3, T.4, T.5 dan T.6 yang diajukan oleh Tergugat Pembanding sebagai bukti pada perkara ini tidak satupun dari bukti dimaksud yang kiranya menunjukkan ataupun membuktikan kalau Tergugat Pembanding memang bisa atau mendapat izin untuk menambah bangunan Ruko No. 9A dan 9B milik Tergugat Pembanding di jalan Gajah Kota Makassar untuk lantai 5 dan 6 dengan cara menyambung naik (=menaikkan) dinding tembok sebelah utara bangunan Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding di jalan Gajah, Kota Makassar di atas pasangan setengah batu yang telah dibuat/dipasang oleh Penggugat Terbanding pada lantai 4 Ruko No. 9C.

Sedang pertimbangan Majelis Hakim yang berkesimpulan bahwa Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena ketidak hati-hatian dan melanggar hak subjektif Terbanding itu sudah tepat dan bersesuai hukum dan sama sekali tidak berbeda ataupun tidak bertentangan dengan dasar gugatan Terbanding yang termuat dalam angka 3 (tiga) dan angka 6 (enam) gugatan Terbanding yang menyatakan bahwa perbuatan atau tindakan Pembanding yang telah ternyata menyambung naik dinding tembok sebelah utara Ruko No. 9C milik Penggugat Terbanding di jalan Gajah, Kota Makassar secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat Terbanding selain merupakan tindakan pelanggaran hak juga merupakan perbuatan melawan hukum;

BANTAHAN / KEBERATAN KE-SEMBILAN :

Bahwa adapun keberatan banding yang dikemukakan dan diuraikan secara panjang lebar oleh Tergugat Pembanding pada halaman 22 s/d 29 memori bandingnya yang hanya sekedar mengulang-ulang dalil keberatan banding yang sudah dikemukakan pada alasan banding sebelumnya, dimana keberatan banding Tergugat Pembanding yang sedemikian itu sama sekali tidak berdasar hukum dan hanya sebagai taktik untuk berlindung dibalik perbuatan atau tindakannya yang nyata-nyata telah terbukti menyambung naik (=menaikkan) dinding tembok sebelah utara bangunan Ruko milik Penggugat yang ada di jalan Gajah No. 9C Kota Makassar secara tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat Terbanding, tindakan mana selain merupakan tindakan pelanggaran hak juga merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat Terbanding dimana disamping dinding tembok bangunan Ruko No. 9C dan No. 9D milik Penggugat

Hal. 51 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding yang dilapisi dengan keramik itu telah mengalami keretakan (=retak-retak) dan bahkan pintu besi dari kedua petak ruko dimaksud susah atau keras dibuka karena bangunan Ruko No. 9C sudah miring akibat terjadinya penurunan slop dinding bangunan.

Terlebih lagi kedua petak Ruko milik Penggugat Terbanding di jalan Gajah No. 9C dan No. 9D tidak bisa dijual karena tidak akan mungkin ada orang yang berani membeli ruko dalam posisi yang sudah miring dan tidak mustahil suatu saat Ruko milik Penggugat Terbanding tersebut akan roboh karena setiap tahun bisa terjadi penurunan sehingga slop dinding bangunan bisa patah dan akhirnya bangunan runtuh;

Berdasarkan kesembilan bantahan/tanggapan yang telah dikemukakan dan diuraikan di atas, maka Penggugat Terbanding dengan ini memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Cq. Hakim Banding yang terhormat kiranya berkenan menerima dan mempertimbangkan Kontra Memori Banding dari Penggugat Terbanding ini seraya menjatuhkan putusan yang adil serta bersesuaian hukum, berikut ini :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 01 Oktober 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat Pemanding untuk membayar biaya perkara yang timbul pada tingkat banding;

A t a u : MOHON PUTUSAN YANG SEADIL – ADILNYA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari memori banding dari Pemanding semula Tergugat dan dihubungkan dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama pada pokoknya adalah agar putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 1 Oktober 2019, Nomor 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. dibatalkan, dan sebaliknya maksud dan tujuan Kontra memori banding pada pokoknya adalah agar putusan tersebut dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan Pemanding sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dengan cermat keberatan-keberatan tersebut, berpendapat bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 1 Oktober 2019, Nomor 165/Pdt.G/2019/PN.Mks. oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar dimana penerapan hukumnya sudah sesuai dengan fakta-fakta hukum di persidangan sebagaimana dalam halaman 27 sampai dengan 31 putusan dan karena itu keberatan-keberatan dalam memori banding tersebut tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Hal. 52 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti dengan seksama berkas perkara dan semua surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini, salinan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 1 Oktober 2019 yang dimohonkan banding oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat, Memori banding Pembanding, Kontra memori banding Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan tingkat pertama, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding, dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 1 Oktober 2019. harus dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat dan khusus untuk tingkat banding besarnya sebagaimana dalam diktum putusan dibawah ini ;

Mengingat ;

1. Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang-undang No.49 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-undang No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum ;
3. Undang Undang Nomor 20 tahun 1947 / R.Bg dan Ketentuan ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor165/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 1 Oktober 2019. yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari *Senin tanggal 6 Januari 2020* oleh

Hal. 53 dari 54 hal.putusan No. 407/PDT/2019/PT MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami: **H. NASARUDDIN TAPPO, S.H.M.H.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Makassar selaku Hakim Ketua Majelis **H. AHMAD GAFFAR, S.H; M.H.** dan **EFENDI PASARIBU, S.H; M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota dan **pada hari itu juga** putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **YULIUS TAPPI, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

t t d

t t d

H. AHMAD GAFFAR, S.H; M.H

H. NASARUDDIN TAPPO, S.H.M.H.

t t d

EFENDI PASARIBU, S.H; M.H.

PANITERA PENGGANTI

t t d

YULIUS TAPPI, SH.

Perincian biaya :

1. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
2. Materai Putusan	Rp. 6.000,00
3. Pemberkasan,	Rp. 134.000,00
J u m l a h	<u>Rp. 150.000,00-</u>

(Seratus lima puluh ribu rupiah);-

Untuk Salinan Resmi Sesuai Aslinya
PANITERA PENGADILAN TINGGI MAKASSAR

DARNO,SH.MH.
NIP.195808171980 12 1001