



P U T U S A N

No. 1317 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **DR. Dr. MAYA DEVITA LOKANATA, Sp.KK.,**
2. **Dr. HADI DJUNAEDI M.S.,** keduanya bertempat tinggal di Jalan Rajawali Selatan IV No. 41 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kolonel Chk. MAMAN SUPARMAN, SH., dkk., berkantor di Direktorat Hukum TNI AD Jalan Supriadi No. 2 Kampung Rambutan, Jakarta Timur, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding ;

m e l a w a n :

Drs. TOMMY SURYADI, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Dan

1. **PT. DUASI PANDUSEJATI (Pemborong),** berkedudukan di Jalan Tanah Abang V No. 27 E, Petojo, Jakarta Pusat,
2. **Prof. DR. Ir. WIRATMAN W. & ASSOCIATES (Konsultan Perencana),** berkedudukan di Komplek Graha Simatupang Tower II AD, Jalan TB. Simatupang Kav. 38, Jakarta Selatan ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, Turut Tergugat/Turut Terbanding I, II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik rumah tinggal yang terletak di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah selaku suami dan istri pemilik tanah kosong yang sedang dibangun saat ini sebagai objek sengketa dalam perkara ini, beralamat di Jalan Rajawali Selatan No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II saat ini sedang mendirikan bangunan rumah berlantai 4 (empat) di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat yang lokasinya berdampingan langsung dengan rumah milik Penggugat ;
4. Bahwa Tergugat III adalah sebagai Pemborong (Kontraktor) pelaksana pembangunan bangunan yang terletak di Jalan Rajawali Selatan Raya No.25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang diminta dan dipekerjakan oleh pemilik bangunan yang tidak lain adalah Tergugat I dan Tergugat II, selaku Owner dan yang berhak memberi tugas kepada Tergugat III ;
5. Bahwa Turut Tergugat adalah sebagai Konsultan Perencana atas pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II ;
6. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan bangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II oleh Tergugat III yang perencanaannya dilakukan oleh Turut Tergugat adalah menggunakan fondasi tiang pancang sistem bor pile yang menurut hemat Penggugat tidak terlaksana dengan sempurna dan tidak sesuai dengan syarat-syarat teknis pembangunannya. Sehingga mengakibatkan tanah di sekitar lokasi menjadi turun permukaannya serta telah menimbulkan kerusakan yang parah pada rumah tinggal Penggugat termasuk bangunan lain di sekitarnya. Karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat kategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian materil maupun immateril terhadap Penggugat ;
7. Selain dari pada itu pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terdiri dari 4 (empat) lantai tersebut menurut penelitian instansi yang berwenang dalam hal ini Suku Dinas P2B (Penataan Dan Pengawasan Bangunan) Kotamadya Jakarta Pusat mempunyai kapasitas beban yang normal suatu bangunan yang secara teknis. Oleh karena itu Penggugat menyimpulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah dengan sengaja melaksanakan pembangunan tanpa mempertimbangkan struktur dan kondisi tanah maupun bangunan di sekitarnya, sehingga akibat

Hal. 2 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



pembangunan keempat lantai bangunan tersebut menimbulkan kerugian sebagaimana telah diuraikan di atas yakni tanah dan bangunan milik Penggugat secara faktual menjadi turun secara drastis serta kondisi tanah tidak lagi mampu menahan beban bangunan asal, rumah milik Penggugat yang sebelumnya telah ada berdiri secara permanen. Di samping itu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya pembangunan tersebut telah menimbulkan keretakan pada struktur bangunan milik Penggugat bahkan telah mengancam dan membahayakan jiwa keluarga (penghuni rumah) kediaman Penggugat karena sewaktu-waktu bangunan tersebut dikhawatirkan dapat runtuh dan menimpa penghuninya. Hal ini dapat dibuktikan secara langsung di lokasi pembangunan dan di rumah kediaman Penggugat ;

8. Bahwa dengan turunnya tanah dan bangunan Penggugat akibat pembangunan bangunan berlantai 4 (empat) milik Tergugat I dan Tergugat II yang mengakibatkan timbulnya keretakan pada bangunan rumah Penggugat. Penggugat telah memberitahukan mengenai duduk masalahnya dan akibat-akibat yang timbul kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan apabila tetap meneruskan pembangunan tersebut akan menimbulkan kerusakan bagi rumah milik Penggugat namun Penggugat tidak mendapat tanggapan dan respons yang positif dari Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Penggugat menyampaikan permasalahan tersebut kepada Suku Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Jakarta Pusat yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini ;
9. Bahwa atas pengaduan itu Kepala Suku Dinas P2B Kotamadya Jakarta Pusat telah mengundang Penggugat dengan Para Tergugat untuk menyelesaikan masalah tersebut secara kekeluargaan, dan dari hasil pertemuan tersebut Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan yang isinya adalah "Bersedia memperbaiki kerusakan yang diakibatkan oleh kegiatan pembangunan bangunan miliknya" (Bukti P-1) ;
10. Bahwa selanjutnya Penggugat pernah menerima uang deposit sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat II yang diperuntukkan sebagai uang jaminan perbaikan rumah milik Penggugat yang dalam hal ini dimaksudkan bukan sebagai ganti kerugian, oleh karena pada saat penyerahan uang deposit tersebut jumlah kerugian Penggugat belum dihitung dan diperinci, serta besarnya jumlah uang deposit tersebut adalah tidak sebanding dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat. Dan berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan oleh consultant independent



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat pada saat gugatan ini diajukan menurut perhitungan sementara Penggugat telah mencapai sebesar \pm Rp.1.000.000.000,- (lebih kurang satu milyar rupiah) yang lebih lanjut perinciannya akan dibuktikan dalam persidangan; (Bukti P-2) ;

11. Bahwa dengan adanya kerusakan yang terjadi pada rumah milik Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat I dan atau Tergugat II tidak mau melaksanakan isi Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud dalam "butir 11" gugatan ini, yaitu untuk memperbaiki bangunan yang rusak milik Penggugat, maka selanjutnya Penggugat telah melaporkan kembali permasalahan tersebut kepada P2B Kotamadya Jakarta Pusat, selanjutnya keluarlah Surat Peringatan No.344/1.785 tanggal 24 Februari 2003 yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II yang isinya adalah, sebagai berikut (Bukti P-3) :

- a. "Bahwa kegiatan pembangunan yang saudara laksanakan walaupun saat ini sudah dihentikan untuk waktu yang cukup lama, namun penurunan bangunan saudara masih saja tetap berlangsung hingga saat ini. Penurunan bangunan tersebut mengakibatkan keretakan pada lingkungan bangunan sekitarnya dan sangat mengkhawatirkan ;
- b. Bahwa sampai saat ini ternyata saudara belum melaksanakan tugas sebagaimana yang pernah disepakati bersama dalam koordinasi yang pernah diadakan di tingkat Sudin P2B Kotamadya Jakarta Pusat yang diwujudkan dalam surat pernyataan tertanggal 7 November 2002 yang isinya bertanggung jawab atas kerusakan yang diakibatkan oleh kegiatan pembangunan ;
- c. Bahwa sesuai butir 1 dan butir 2 di atas, agar saudara segera membongkar sendiri bangunan tersebut pada lantai III dan IV, guna mengurangi beban yang menyebabkan keretakan pada bangunan di lingkungan sekitarnya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) X 24 jam setelah diterbitkan surat ini ;
- d. Apabila saudara tidak segera membongkar, maka kami akan segera mengambil tindakan berupa pencabutan Izin Mendirikan Bangunan saudara" ;

12. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mengindahkan isi Surat Peringatan tersebut di atas, maka pada tahun 2003 pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II pernah disegel dan dihentikan pembangunannya oleh P2B Kotamadya Jakarta Pusat, akan tetapi karena Tergugat I dan Tergugat II berjanji akan memperbaiki bangunan yang rusak milik Penggugat, maka pembangunan dilanjutkan kembali. Namun lagi-lagi

Hal. 4 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

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)



Tergugat I dan Tergugat II tidak mau memperbaikinya termasuk bangunan yang rusak di sekitarnya" oleh karenanya Penggugat menyerahkan kembali permasalahan tersebut kepada Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Jakarta Pusat ;

13. Bahwa setelah beberapa kali menghadiri undangan dari P2B Kotamadya Jakarta Pusat, maka pada tanggal 22 Mei 2003, dicapai kesepakatan rapat yang isinya sebagai berikut :

- a. Tergugat II menunjuk Konsultan Teknis (PT. Wiratman) untuk melakukan pengkajian terhadap bangunan yang rusak yang diakibatkan pelaksanaan pembangunan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II dan selanjutnya melaporkan hasil pengkajian yang dilakukan konsultan Teknis PT. Wiratman kepada pihak yang dirugikan dengan batas waktu 2 (dua) Minggu untuk menilai kerugian.
- b. Setelah menilai ganti rugi, pembayaran dilakukan di muka dan apabila setelah dilakukan pembayaran ganti rugi, terjadi kerusakan kembali yang diakibatkan pelaksanaan pekerjaan, maka akan dimusyawarahkan kembali oleh para pihak dengan fasilitator Sudin P2B Kodya Jakarta Pusat ;

14. Bahwa dari hasil kesepakatan tersebut pada tanggal 16 Februari 2004 Tergugat II membuat Surat Pernyataan yang isinya adalah bahwa Tergugat II bersedia memperbaiki kerusakan akibat pembangunan bangunan di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 (Bukti P-4) ;

15. Bahwa berdasarkan Laporan Final Building Audit yang dilaporkan oleh Ketira Engineering Consultants sebagai konsultan yang ditunjuk oleh Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 6 Desember 2004 terhadap rumah milik Penggugat di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26 yang dalam bab kesimpulannya halaman 79 butir 4 menyebutkan "bahwa dari pengamatan lapangan serta evaluasi struktur melalui perhitungan secara teoritis diketahui bahwa sebagian dari komponen struktur sudah tidak memenuhi syarat-syarat kekuatan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia ataupun internasional" ;

16. Bahwa kerusakan-kerusakan yang timbul pada rumah tinggal milik Penggugat yang diakibatkan oleh Pembangunan bangunan rumah berlantai 4 (empat) milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut Sesuai Hasil Penelitian



dan Pengamatan Visual yang dilakukan oleh PT. Ketira Engineering Consultants pada bulan Desember 2004, sebagai berikut :

- Hampir pada setiap segmen dinding terdapat retak-retak dengan lebar yang bervariasi. Keretakan cukup besar kurang lebih 5 cm ;
- Pada bagian pagar depan dan dinding pagar taman belakang mengindikasikan bangunan telah mengalami penurunan yang cukup besar ;
- Komponen arsitektur lainnya yang mengalami kerusakan antara lain :
 - o Plafond gypsum retak-retak ;
 - o Kist Profil mengalami pergeseran ;
 - o Lantai keramik pada dak atap terkelupas ;
 - o Lantai marmer pada lantai 1 dan 2 mengalami keretakan ;
- Komponen struktur yang berhasil terdeteksi kerusakannya antara lain :
 - o Tie beam pada As I B/1-2 mengalami retak halus ;
 - o Balok lantai atas pada As F/1-3 mengalami retak halus ;
- Dari hasil survei pada bangunan menunjukkan bahwa antar ujung ke ujung bangunan (arah melintang) terdapat perbedaan elevasi yang cukup besar. Ini diperkirakan terjadi karena fondasi pada As 1-6 telah mengalami penurunan yang tidak seragam di mana penurunan yang paling besar terjadi pada As 1 (yang berbatasan langsung dengan bangunan di sebelahnya). (Bukti P-5) ;

(Bahwa hasil penelitian saat gugatan ini diajukan belum dilakukan dan kenyataannya dampak negatif pembangunan bangunan tersebut terhadap rumah milik Penggugat sudah semakin parah) ;

17. Bahwa kerusakan pada rumah tinggal milik Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagai akibat pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 telah semakin membahayakan keamanan jiwa keluarga Penggugat selaku pemilik dan penghuni rumah yang terletak di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26, di mana letak kedua bangunannya berdampingan, saat ini mengalami kerusakan luar biasa, dan dikhawatirkan sewaktu-waktu dapat rubuh dan menimpa penghuni/keluarga Penggugat. Oleh karena itu jelas tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang nyata-nyata tetap meneruskan dan mempertahankan pembangunan tersebut sekalipun diketahui dapat membahayakan orang lain, Penggugat simpulkan adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian baik materil maupun immaterial terhadap Penggugat ;



18. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut yang mengakibatkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPdata, yaitu :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh Pemerintah cq Pemda DKI Jakarta.

- Melanggar hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan rasa keadilan ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja mengabaikan hak-hak orang lain dalam hal ini hak Penggugat termasuk mendapatkan perbaikan kembali atas kerusakan rumah kediaman Penggugat yang diakibatkan Pembangunan rumah kediaman Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi persyaratan Teknis.

- Bertentangan dengan azas kepatutan, serta sikap kehati-hatian ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja mengabaikan sikap kehati-hatian mendirikan bangunan rumah 4 (empat) lantai dengan menggunakan fondasi tiang pancang sistem bor pile dengan tidak memperhatikan kondisi tanah di sekitarnya karena pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berdampingan dengan bangunan lain di sekitarnya, hal ini bertentangan dengan kepatutan, kewajaran dan kehati-hatian.

19. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka adalah wajar dan sah menurut hukum agar para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp.972.032.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua ribu rupiah) ; dan Immateril sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) diserahkan kepada Penggugat, oleh karena ancaman bahaya yang senantiasa mengkhawatirkan dan menimbulkan rasa takut yang luar biasa bagi Penggugat dan keluarganya karena sewaktu-waktu kerusakan bangunan rumah milik Penggugat yang diakibatkan pembangunan rumah Tergugat I dan Tergugat II dapat menimpa jiwa Penggugat dan keluarga penghuni rumah. Bahwa hal ini adalah sesuai dengan hukum, di mana tiap perbuatan melawan hukum tidak saja mengakibatkan kerugian materil akan tetapi juga moril (imateril), yaitu berupa ketakutan, terkejut sakit dan kehilangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesenangan hidup. Hal ini tentu tidak dapat diukur dan diperinci dengan sejumlah uang, akan tetapi Penggugat harus menetapkan suatu angka sebagai suatu kewajiban ;

20. Bahwa untuk menghindarkan gugatan Penggugat menjadi ilusi belaka karena Para Tergugat tidak mau secara sukarela dan segera melaksanakan isi putusan perkara, maka demi terjaminnya semua tuntutan, mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu berupa :

11.1. Satu bidang tanah berikut bangunan yang terletak di :

Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.

11.2. Satu bidang tanah berikut bangunan beserta isinya yang terletak di :

Jalan Rajawali Selatan IV No. 41, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.

21. Bahwa untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar dan berkelanjutan bagi Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan Provisi : "Memerintahkan Tergugat I dan atau Tergugat II untuk menghentikan pembangunan dan membongkar sendiri bangunan rumah di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat ;

22. Bahwa agar para Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari, apabila ia lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan ;

23. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan pembangunan dan membongkar sendiri bangunan rumah di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.

Hal. 8 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat ;
 3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas :
 - Satu bidang tanah berikut bangunan yang terletak di : Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.
 - Satu bidang tanah berikut bangunan beserta isinya yang terletak di : Jalan Rajawali Selatan IV No. 41, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat
 4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.972.032.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus)
 5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung jawab renteng untuk membayar kepada Penggugat kerugian imateriil sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) ;
 6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari, apabila lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan ;
 7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar sendiri bangunan rumah di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat ;
 8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) meskipun ada verzet, banding atau kasasi ;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara.
- Atau apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa diajukan perbaikan redaksional gugatan tertanggal 4 Januari 2006 pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Pada bagian Identitas Para Pihak, semula Alamat Tergugat III, tertulis :
PT. Duasi Pandusejati, (Pemborong) beralamat di, Jalan Bayangkara I. No. 6A. Jakarta Barat ;

Hal. 9 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.

Seharusnya menjadi sebagai berikut :

PT. Duasi Pandusejati, (pemborong) beralamat di Jalan Tanah Abang V No. 27 E. Petojo. Jakarta Pusat ;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.

2. Pada bagian Posita butir 7, semula berbunyi :

Selain dari pada itu pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terdiri dari 4 (empat) lantai tersebut menurut penelitian instansi yang berwenang dalam hal ini Suku Dinas P2B (Penataan dan Pengawasan Bangunan) Kotamadya Jakarta Pusat mempunyai kapasitas beban yang tidak normal suatu bangunan yang secara teknis.dst.

Seharusnya menjadi sebagai berikut :

Selain dari pada itu pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terdiri dari 4 (empat) lantai tersebut menurut penelitian instansi yang berwenang dalam hal ini Suku Dinas P2B (Penataan dan Pengawasan Bangunan) Kotamadya Jakarta Pusat ;

3. Pada bagian Posita butir 10, semula berbunyi :

..... Dan berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan oleh consultant independent jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat pada saat gugatan ini diajukan menurut perhitungan sementara Penggugat telah mencapai \pm sebesar Rp.1.000.000.000,- yang lebih lanjut perinciannya akan dibuktikan dalam persidangan (Bukti P-2) ;

Seharusnya menjadi sebagai berikut :

..... Dan berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan oleh consultant independent jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat pada saat gugatan ini diajukan menurut perhitungan PT. Tekno Mitra Konstruksindo berdasarkan laporan hasil building audit dari PT. Ketira Engineering Consultants dan hasil pemeriksaan lapangan sebesar Rp.972.032.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua ribu rupiah) yang lebih lanjut perinciannya akan dibuktikan dalam persidangan (Bukti P-2) ;

4. Pada bagian Posita butir 13, semula berbunyi :

Bahwa setelah beberapa kali menghadiri undangan dari P2B Kotamadya Jakarta Pusat, maka pada tanggal 22 Mei 2003. dicapai kesepakatan rapat yang isinya dst

Seharusnya menjadi sebagai berikut :

Hal. 10 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah beberapa kali menghadiri undangan dari P2B Kotamadya Jakarta Pusat, maka pada tanggal 21 Mei 2003, dicapai kesepakatan rapat yang isinya dst.

5. Pada bagian Posita butir 19, semula berbunyi :

Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka adalah wajar dan sah menurut hukum agar bila Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Immateril sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) diserahkan kepada Penggugat oleh karena ancaman bahaya yang senantiasa mengkhawatirkan dan menimbulkan rasa takut yang luar biasa bagi Penggugat dan keluarganya dst.

Seharusnya menjadi sebagai berikut :

Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka adalah wajar dan sah menurut hukum agar para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp.972.032.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua ribu rupiah) dan immateril sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) diserahkan kepada Penggugat oleh karena ancaman bahaya yang senantiasa mengkhawatirkan dan menimbulkan rasa takut yang luar biasa bagi Penggugat dan keluarganya.....dst

6. Pada bagian Petitum butir 4 Dalam Pokok Perkara, semula berbunyi :

Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Seharusnya menjadi sebagai berikut :

Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.972.032.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus

Bahwa dengan adanya perbaikan redaksional dalam surat gugatan, sehingga isi keseluruhan surat gugatan Penggugat menjadi sebagai berikut :

Drs. Tommy Suryadi, beralamat di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai. PENGUGAT.

Dengan ini mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap :

Hal. 11 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

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

1. DR. Dr. Maya Devita Lokanata Sp. KK beralamat di Jalan Rajawali Selatan IV No. 41, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut Tergugat I
2. dr. Hadi Djunaedi M.S. beralamat di Jalan Rajawali Selatan IV No. 41, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagaiTergugat II.
3. PT. Duasi Pandusejati, (Pemborong) beralamat di Jalan Tanah Abang V No. 27 E, Petojo, Jakarta Pusat . Selanjutnya disebut sebagaiTergugat III.
(Untuk bersama-sama disebut sebagai Pare Tergugat).
4. Prof. DR. Ir. Wiratman. W & Associates (Konsultan Perencana), beralamat di Komplek Graha Simatupang Tower II AD, Jalan TB. Simatupang Kav. 38, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagaiTurut Tergugat.

Adapun dasar-dasar dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini Penggugat ajukan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik rumah tinggal yang terletak di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah selaku suami dan istri pemilik tanah kosong yang sedang dibangun saat ini sebagai objek sengketa dalam perkara ini, beralamat di Jalan Rajawali Selatan No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II saat ini sedang mendirikan bangunan rumah berlantai 4 (empat) di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat, yang lokasinya berdampingan langsung dengan rumah milik Penggugat ;
4. Bahwa Tergugat III adalah sebagai Pemborong (Kontraktor) pelaksana pembangunan bangunan yang terletak di Jalan Rajawali Selatan Raya No.25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang diminta dan dipekerjakan oleh pemilik bangunan yang tidak lain adalah Tergugat I dan Tergugat II, selaku Owner dan yang berhak memberi tugas kepada Tergugat III ;
5. Bahwa Turut Tergugat adalah sebagai Konsultan Perencana atas pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II ;
6. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan bangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II oleh Tergugat III yang perencanaannya dilakukan oleh Turut Tergugat adalah menggunakan fondasi tiang pancang sistem bor pile yang menurut hemat Penggugat tidak terlaksana dengan sempurna dan tidak sesuai dengan syarat-syarat teknis pembangunannya. Sehingga mengakibatkan tanah di sekitar lokasi menjadi turun permukaannya serta

Hal. 12 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



telah menimbulkan kerusakan yang parah pada rumah tinggal Penggugat termasuk bangunan lain di sekitarnya. Karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat kategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil terhadap Penggugat ;

7. Selain dari pada itu pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terdiri dari 4 (empat) lantai tersebut menurut penelitian instansi yang berwenang dalam hal ini Suku Dinas P2B (Penataan dan Pengawasan Bangunan) Kotamadya Jakarta Pusat mempunyai kapasitas beban yang tidak normal suatu bangunan yang secara teknis. Oleh karena itu Penggugat menyimpulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah dengan sengaja melaksanakan pembangunan tanpa mempertimbangkan struktur dan kondisi tanah maupun bangunan di sekitarnya, sehingga akibat pembangunan keempat lantai bangunan tersebut menimbulkan kerugian sebagaimana telah diuraikan di atas yakni tanah dan bangunan milik Penggugat secara faktual menjadi turun secara drastis serta kondisi tanah tidak lagi mampu menahan beban bangunan asal, rumah milik Penggugat yang sebelumnya telah ada berdiri secara permanen. Di samping itu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya pembangunan tersebut telah menimbulkan keretakan pada struktur bangunan milik Penggugat bahkan telah mengancam dan membahayakan jiwa keluarga rumah kediaman Penggugat karena sewaktu-waktu bangunan tersebut dikhawatirkan dapat runtuh dan menimpa penghuninya. Hal ini dapat dibuktikan secara langsung di lokasi pembangunan dan di rumah kediaman Penggugat ;
8. Bahwa dengan turunnya tanah dan bangunan Penggugat akibat pembangunan bangunan berlantai 4 (empat) milik Tergugat I dan Tergugat II yang mengakibatkan timbulnya keretakan pada bangunan rumah Penggugat. Penggugat telah memberitahukan mengenai duduk masalahnya dan akibat-akibat yang timbul kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan apabila tetap meneruskan pembangunan tersebut akan menimbulkan kerusakan bagi rumah milik Penggugat namun Penggugat tidak mendapat tanggapan dan respons yang positif dari Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Penggugat menyampaikan permasalahan tersebut kepada Suku Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Jakarta Pusat yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini ;
9. Bahwa atas pengaduan itu Kepala Suku Dinas P2B Kotamadya Jakarta Pusat telah mengundang Penggugat dengan Para Tergugat untuk



menyelesaikan masalah tersebut secara kekeluargaan, dan dari hasil pertemuan tersebut Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan yang isinya adalah "Bersedia memperbaiki kerusakan yang diakibatkan oleh kegiatan pembangunan bangunan miliknya" (Bukti P-1) ;

10. Bahwa selanjutnya Penggugat pernah menerima uang deposit sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat II yang diperuntukkan sebagai uang jaminan perbaikan rumah milik Penggugat, yang dalam hal ini dimaksudkan bukan sebagai ganti kerugian, oleh karena pada saat penyerahan uang deposit tersebut jumlah kerugian Penggugat belum dihitung dan diperinci, serta besarnya jumlah uang deposit tersebut adalah tidak sebanding dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat. Dan berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan oleh consultant independent jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat pada saat gugatan ini diajukan menurut perhitungan PT. Tekno Mitra Konstruksindo berdasarkan laporan hasil building audit dari PT. Ketira Engineering Consultants dan hasil pemeriksaan lapangan sebesar Rp.972.032.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua ribu rupiah) yang lebih lanjut perinciannya akan dibuktikan dalam persidangan (Bukti P-2 dan Bukti P-5) ;
11. Bahwa dengan adanya kerusakan yang terjadi pada rumah milik Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat I dan atau Tergugat II tidak mau melaksanakan isi Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud dalam "butir 11" gugatan ini, yaitu untuk memperbaiki bangunan yang rusak milik Penggugat, maka selanjutnya Penggugat telah melaporkan kembali permasalahan tersebut kepada P2B Kotamadya Jakarta Pusat, selanjutnya keluarlah Surat Peringatan No. 344/1.785 tanggal 24 Februari 2003 yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II yang isinya adalah, sebagai berikut (Bukti P-3) :
- "Bahwa kegiatan pembangunan yang saudara laksanakan walaupun saat ini sudah dihentikan untuk waktu yang cukup lama, namun penurunan bangunan saudara masih saja tetap berlangsung hingga saat ini. Penurunan bangunan tersebut mengakibatkan keretakan pada lingkungan bangunan sekitarnya dan sangat mengkhawatirkan ;
 - Bahwa sampai saat ini ternyata saudara belum melaksanakan tugas sebagaimana yang pernah disepakati bersama dalam koordinasi yang pernah diadakan di tingkat Sudin P2B Kotamadya Jakarta Pusat yang diwujudkan dalam surat pernyataan tertanggal 7 November 2002 yang isinya bertanggung jawab atas kerusakan yang diakibatkan oleh kegiatan pembangunan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa sesuai butir 1 dan butir 2 di atas, agar saudara segera membongkar sendiri bangunan tersebut pada lantai III dan IV, guna mengurangi beban yang menyebabkan keretakan pada bangunan di lingkungan sekitarnya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) X 24 jam setelah diterbitkan surat ini ;
 - d. Apabila saudara tidak segera membongkar, maka kami akan segera mengambil tindakan berupa pencabutan Izin Mendirikan Bangunan saudara" ;
12. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mengindahkan isi Surat Peringatan tersebut di atas, maka pada tahun 2003 pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II pernah disegel dan dihentikan pembangunannya oleh P2B Kotamadya Jakarta Pusat, akan tetapi karena Tergugat I dan Tergugat II berjanji akan memperbaiki bangunan yang rusak milik Penggugat, maka pembangunan dilanjutkan kembali. Namun lagi-lagi Tergugat I dan Tergugat II tidak mau memperbaikinya termasuk bangunan yang rusak di sekitarnya" oleh karenanya Penggugat menyerahkan kembali permasalahan tersebut kepada Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Jakarta Pusat ;
13. Bahwa setelah beberapa kali menghadiri undangan dari P2B Kotamadya Jakarta Pusat, maka pada tanggal 21 Mei 2003 dicapai kesepakatan rapat yang isinya sebagai berikut :
- a. Tergugat II menunjuk Konsultan Teknis (PT. Wiratman) untuk melakukan pengkajian terhadap bangunan yang rusak yang diakibatkan pelaksanaan pembangunan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II dan selanjutnya melaporkan hasil pengkajian yang dilakukan konsultan Teknis PT. Wiratman kepada pihak yang dirugikan dengan batas waktu 2 (dua) minggu untuk menilai kerugian ;
 - b. Setelah menilai ganti rugi, pembayaran dilakukan di muka dan apabila setelah dilakukan pembayaran ganti rugi, terjadi kerusakan kembali yang diakibatkan pelaksanaan pekerjaan, maka akan dimusyawarahkan kembali oleh para pihak dengan fasilitator Sudin P2B Kodya Jakarta Pusat ;
14. Bahwa dari hasil kesepakatan tersebut pada tanggal 16 Februari 2004 Tergugat II membuat Surat Pernyataan yang isinya adalah bahwa Tergugat

Hal. 15 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



Il bersedia memperbaiki kerusakan akibat pembangunan bangunan di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 (Bukti P-4) ;

15. Bahwa berdasarkan Laporan Final Building Audit yang dilaporkan oleh Ketira Engineering Consultants sebagai konsultan yang ditunjuk oleh Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 6 Desember 2004 terhadap rumah milik Penggugat di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26 yang dalam bab kesimpulannya halaman 79 butir 4 menyebutkan “bahwa dari pengamatan lapangan serta evaluasi struktur melalui perhitungan secara teoritis diketahui bahwa sebagian dari komponen struktur sudah tidak memenuhi syarat-syarat kekuatan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia ataupun Internasional” ;

16. Bahwa kerusakan-kerusakan yang timbul pada rumah tinggal milik Penggugat yang diakibatkan oleh Pembangunan bangunan rumah berlantai 4 (empat) milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut sesuai Hasil Penelitian dan Pengamatan Visual yang dilakukan oleh PT. Ketira Engineering Consultans pada bulan Desember 2004, sebagai berikut :

- Hampir pada setiap segmen dinding terdapat retak-retak dengan lebar yang bervariasi. Keretakan cukup besar kurang lebih 5 cm.
- Pada bagian pagar depan dan dinding pagar taman belakang mengindikasikan bangunan telah mengalami penurunan yang cukup besar.
- Komponen arsitektur lainnya yang mengalami kerusakan antara lain :
 - o Plafond gypsum retak-retak ;
 - o Kist Profil mengalami pergeseran ;
 - o Lantai keramik pada dak atap terkelupas ;
 - o Lantai marmer pada lantai 1 dan 2 mengalami keretakan ;
- Komponen struktur yang berhasil terdeteksi kerusakannya antara lain :
 - o Tie beam pada As 1 B/1-2 mengalami retak halus ;
 - o Balok lantai atas pada As F/1-3 mengalami retak halus ;
- Dari hasil survei pada bangunan menunjukkan bahwa antar ujung ke ujung bangunan (arah melintang) terdapat perbedaan elevasi yang cukup besar. Ini diperkirakan terjadi karena fondasi pada As 1-6 telah mengalami penurunan yang tidak seragam di mana penurunan yang paling besar terjadi pada As I (yang berbatasan langsung dengan bangunan di sebelahnya). (Bukti P-5) ;



(Bahwa hasil penelitian saat gugatan ini diajukan belum dilakukan dan kenyataannya dampak negatif pembangunan bangunan tersebut terhadap rumah milik Penggugat sudah semakin parah).

17. Bahwa kerusakan pada rumah tinggal milik Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagai akibat pembangunan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 telah semakin membahayakan keamanan jiwa keluarga Penggugat selaku pemilik dan penghuni rumah yang terletak di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26, di mana letak kedua bangunannya berdampingan, saat ini mengalami kerusakan luar biasa, dan dikhawatirkan sewaktu-waktu dapat rubuh dan menimpa penghuni/keluarga Penggugat. Oleh karena itu jelas tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang nyata-nyata tetap meneruskan dan mempertahankan pembangunan tersebut sekalipun diketahui dapat membahayakan orang lain, Penggugat simpulkan adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian baik materil maupun immaterial terhadap Penggugat ;

18. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut yang mengakibatkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh Pemerintah cq Pemda DKI Jakarta.

- Melanggar hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan rasa keadilan ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja mengabaikan hak-hak orang lain dalam hal ini hak Penggugat termasuk mendapatkan perbaikan kembali atas kerusakan rumah kediaman Penggugat yang diakibatkan Pembangunan rumah kediaman Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi persyaratan Teknis ;

- Bertentangan dengan azas kepatutan, serta sikap kehati-hatian ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja mengabaikan sikap kehati-hatian mendirikan bangunan rumah 4 (empat) lantai dengan menggunakan fondasi tiang pancang sistem bor pile dengan tidak memperhatikan kondisi tanah di sekitarnya karena pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berdampingan dengan



bangunan lain di sekitarnya, hal ini bertentangan dengan kepatutan, kewajaran dan kehati-hatian ;

19. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka adalah wajar dan sah menurut hukum agar para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp.972.032.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua ribu rupiah) dan Immateril sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) diserahkan kepada Penggugat oleh karena ancaman bahaya yang senantiasa mengkhawatirkan dan menimbulkan rasa takut yang luar biasa bagi Penggugat dan keluarganya karena sewaktu-waktu kerusakan bangunan rumah milik Penggugat yang diakibatkan pembangunan rumah Tergugat I dan Tergugat II dapat menimpa jiwa Penggugat dan keluarga penghuni rumah. Bahwa hal ini adalah sesuai dengan hukum, di mana tiap perbuatan melawan hukum tidak saja mengakibatkan kerugian materil akan tetapi juga moril (imateril), yaitu berupa ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup. Hal ini tentu tidak dapat diukur dan diperinci dengan sejumlah uang, akan tetapi Penggugat harus menetapkan suatu angka sebagai suatu kewajaran ;

20. Bahwa untuk menghindarkan gugatan Penggugat menjadi ilusi belaka karena Para Tergugat tidak mau secara sukarela dan segera melaksanakan isi putusan perkara aquo, maka demi terjaminnya semua tuntutan, mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu berupa :

20.1. Satu bidang tanah berikut bangunan yang terletak di :

Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.

20.2. Satu bidang tanah berikut bangunan beserta isinya yang terletak di :

Jalan Rajawali Selatan IV No. 41, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.

21. Bahwa untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar dan berkelanjutan bagi Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan Provisi : "Memerintahkan Tergugat I dan atau Tergugat II untuk menghentikan pembangunan dan membongkar sendiri bangunan rumah di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat" ;



22. Bahwa agar para Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari, apabila ia lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan ;

23. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan pembangunan dan membongkar sendiri bangunan rumah di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas :
 - Satu bidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.
 - Satu bidang tanah berikut bangunan beserta isinya yang terletak di Jalan Rajawali Selatan IV No. 41, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat.
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.972.032.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga puluh dua ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat kerugian imateriil sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) ;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh



juta rupiah) setiap hari, apabila lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan ;

7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar sendiri bangunan rumah di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat ;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) meskipun ada verzet, banding atau kasasi ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

1. Gugatan Kabur
 - a. Bahwa gugatan Penggugat telah mencampurkan perbuatan melawan hukum dan perbuatan wan prestasi, hal ini terlihat pada dalil posita gugatan Penggugat pada butir 7, 8, 9, 10, 12, 13 dan 14 yang keseluruhannya adalah dalil wan prestasi karena menunjuk kepada Janji Tergugat I dan Tergugat II, dan Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 serta Surat Pernyataan Tergugat II.
 - b. Bahwa Penggugat telah keliru dalam merumuskan dalil perbuatan melawan hukum, karena secara nyata dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut adalah dalil wanprestasi. Namun petitum gugatan Penggugat pada butir 2 menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad) yang merugikan Penggugat.
 - c. Bahwa gugatan Penggugat yang mencampurkan dalil wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum telah menyalahi hukum acara, dan mengandung kontradiksi, oleh karenanya gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (vide Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/PDT/1997).
2. Gugatan Nebis In Idem
 - a. Bahwa objek, subjek dan pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sama dengan perkara yang diajukan



oleh Penggugat dalam gugatan terdahulu yaitu Perkara Perdata Register Nomor : 15/PDT.G/2005/PN.JKT.PST yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 17 Oktober 2005.

- b. Bahwa Putusan dalam perkara perdata Nomor : 15/PDT.G/2005/PN.JKT.PST yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Oktober 2005 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena sampai dengan batas waktu yang diberikan oleh undang-undang Penggugat tidak melakukan upaya banding terhadap putusan pengadilan tersebut.
- c. Bahwa pertimbangan hukum pengadilan pada putusan perkara perdata Register No. 15/PDT.G/2005/PN.JKT.PST tersebut dengan tegas menyatakan "Menimbang bahwa oleh karena ternyata dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada bukti tentang perhitungan besarnya biaya perbaikan bangunan rumah Penggugat di Jalan Rajawali Selatan No. 26 Jakarta Pusat ...dst, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)".
- d. Bahwa pertimbangan pengadilan pada putusan perkara tersebut, secara hukum memperlihatkan bahwa dalil gugatan Penggugat dalam perkara tersebut tidak mempunyai dasar hukum, sehingga meskipun putusan dalam perkara perdata No. 15/PDT.G/2005/PN.JKT.PST amarnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima, namun dalam putusan tersebut melekat prinsip nebis in idem.
- e. Bahwa oleh karena terhadap putusan perdata No. 15/PDT.G/2005/PN.JKT.PST tanggal 17 Oktober 2005 melekat prinsip nebis in idem, maka gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata Register No. 341/PN.JKT.PST haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard).
- f. (vide Putusan Mahkamah Agung No. 2497 K/PDT/1984 yang pertimbangannya menyatakan "PT telah salah dalam menerapkan hukum, karena melanggar ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yakni telah mengadakan dua kali perkara yang sama dengan subjek yang sama, sedang perkara yang pertama telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, Mahkamah Agung mempertimbangkan memang benar putusan perkara No. 7/1983 secara format bersifat negative dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, seolah-olah masih terbuka kesempatan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan baru, Akan tetapi ditinjau dari segi materil, ternyata apa yang digugat sekarang adalah tetap merupakan



pokok masalah yang sama, yaitu dalil gugatan tidak mempunyai dasar hukum, sehingga dalam perkara sekarang telah melekat nebis in idem”),

3. Gugatan Prematur

- a. Bahwa benar pada tanggal 21 Mei 2003 telah dilaksanakan rapat di kantor Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Jakarta Pusat dengan dihadiri oleh semua pihak yang bersengketa (termasuk Penggugat) dan pada saat itu pula dicapai kesepakatan penyelesaian yang selengkapnyanya dituangkan dalam Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003.
- b. Bahwa isi Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 tersebut sesungguhnya belum bersifat final karena masih memuat hal-hal yang harus dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Konsultan dan Penggugat serta para tetangga lainnya.
- c. Bahwa tindakan-tindakan profesional dari PT. Wiratman & Associates selaku konsultan independen (karena atas dasar persetujuan dan penunjukan semua pihak) masih sangat dibutuhkan, khususnya untuk kepentingan para tetangga yang bangunannya mengalami kerusakan (termasuk bangunan milik Penggugat).
- d. Tindakan-tindakan tersebut adalah seluruh hal-hal yang dituangkan dalam ke tujuh butir isi Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 yaitu :
 - 1) Pengkajian terhadap bangunan yang rusak diakibatkan pelaksanaan pembangunan dengan biaya pemilik/penanggung jawab bangunan Jalan Rajawali Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat.
 - 2) Melaporkan hasil pengkajian yang dilakukan Konsultan Teknis (PT. Wiratman) kepada pihak yang dirugikan dengan batas waktu 2 (dua) minggu.
 - 3) Konsultan teknis (PT. Wiratman) segera menilai kerugian sesuai hasil pengkajian.
 - 4) Bahwa penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh Konsultan PT. Wiratman akan dimusyawarahkan dengan para pihak.
 - 5) Bahwa setelah disepakati nilai ganti rugi, pembayaran dilakukan di muka.
 - 6) Apabila setelah dilakukan pembayaran ganti rugi, terjadi kerusakan kembali yang diakibatkan pelaksanaan pekerjaan, maka akan dimusyawarahkan kembali oleh para pihak dengan fasilitator Sudin P2B Kodya Jakarta Pusat.
 - 7) Perjanjian ini mengikat para pihak untuk dilaksanakan.

Hal. 22 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa hasil akhir dari seluruh pertemuan yang dilakukan di kantor Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Jakarta Pusat yang berkaitan dengan tuntutan Penggugat pada sekira bulan Juli 2003 dibuat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II, Penggugat selaku pemilik dari bangunan No. 26 dan 27, Sdr. Ir. Soekamto selaku pemilik bangunan No. 24 dan Sdr. Meita Mega selaku pemilik bangunan No.36, Jakarta Pusat, serta ditandatangani pula oleh kuasa hukum dari para pemilik bangunan, yang isinya pada pokoknya menyatakan :
- 1) Kesiadaan Tergugat untuk memperbaiki/mengganti segala kerusakan atas rumah dari para tetangga tersebut (termasuk rumah milik Penggugat).
 - 2) Kelanjutan pekerjaan pembangunan pada bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II dilakukan sebatas penyelesaian pondasi bangunan saja.
 - 3) Melakukan perbaikan pada bangunan tetangga yang mengalami kerusakan bersamaan dengan penyelesaian bangunan baru milik Tergugat I dan Tergugat II.
 - 4) Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak untuk menggunakan bangunannya apabila bangunan yang rusak belum diperbaiki oleh Tergugat I dan Tergugat II.
 - 5) Bila dalam melanjutkan pekerjaan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II masih menimbulkan kerusakan kepada ketiga bangunan tersebut Tergugat I dan Tergugat II bersedia mengganti dan memperbaiki sesuai kehendak pemilik rumah tersebut.
- f. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2003, Tergugat II telah menyerahkan kepada Penggugat sejumlah uang sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai ganti rugi atas kerusakan bangunan rumah milik Penggugat sebagai realisasi dari kewajiban Tergugat I dan Tergugat II pada Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 butir ke 5 (setelah perkiraan penilaian biaya diterbitkan oleh Turut Tergugat dan mendapat persetujuan dari Penggugat).
- g. Bahwa dengan dibuat dan ditandatanganinya Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003, Surat Pernyataan Juli 2003 serta dengan diterimanya uang ganti rugi dari Tergugat II merupakan landasan hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya bahwa kewajiban Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksanakan dengan baik dan sempurna dan

Hal. 23 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

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)



dokumen tersebut menjadi dokumen hukum yang membuktikan iktikad baik dan kebenaran Tergugat I dan Tergugat II.

- h. Bahwa terhadap klausul Pernyataan bulan Juli 2003 butir ke 5 tersebut, diperlukan syarat bahwa kerusakan tersebut haruslah merupakan kerusakan sebagai akibat dari pekerjaan perkuatan pondasi yang dilaksanakan oleh PT. Ketira Engineering Consultant/Ir. Paul Retika, MSc dan Tergugat III, sehingga untuk itu, dengan menunjuk pada Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 butir 6 permasalahan tersebut harus dibawa kembali kepada Instansi Kantor Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Jakarta Pusat untuk diteliti, dievaluasi dan dianalisa dengan melibatkan konsultan yang independent dan dengan melibatkan semua pihak yang terkait dalam yaitu PT. Ketira Engineering Consultants/Ir. Paul Retika, MSC dan Tergugat II selaku pelaksana pekerjaan perkuatan pondasi.
- i. Bahwa oleh karena butir 6 Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 tersebut belum dilaksanakan oleh Penggugat, maka secara hukum berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata gugatan Penggugat menjadi Prematur.
- j. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, adalah tepat dan beralasan menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat Error in Persona.

Dalam suatu Badan Hukum (Rechts personen) segala tuntutan (i.c. gugatan) harus ditujukan kepada orang atau orang-orang yang menurut jabatannya di dalam organisasi badan hukum itu wajib dan berhak mewakili badan hukum tersebut, Dalam Pasal 82 Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas telah secara tegas dinyatakan :

"Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan".

Bahwa PT. Wiratman & Associates yang tunduk pada Undang-Undang No. 1 tahun 1995 adalah merupakan suatu Badan Hukum yang secara hukum tidak dapat dipisah-pisahkan menjadi subyek hukum yang berdiri sendiri



sebagai pihak dalam perkara. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat jelas menyalahi ketentuan hukum Acara Perdata, sehingga gugatan Penggugat menjadi eror in persona.

Bahwa dalam ketentuan Hukum Acara Perdata disebutkan ketentuan formal surat gugatan yang meliputi 3 (tiga) unsur pokok yaitu subyek hukum/identitas para pihak, posita dan petitum, dalam hal gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat. Penggugat dengan tidak cermat mencantumkan identitas Turut Tergugat.

Di dalam surat gugatan Penggugat halaman 1 (satu) butir 4 (empat) Tergugat menulis Prof. DR. Ir. Wiratman. W & Associates (konsultan perencana) dan seterusnya, perlu diketahui bahwa nama Prof. DR. Ir. Wiratman W. adalah subyek hukum pribadi dan bukan subyek Hukum Perusahaan, kalau subyek hukum Perusahaan sebagaimana Undang-Undang No.1 tahun 1995 adalah PT. WIRATMAN & ASSOCIATES, dengan demikian Penggugat telah tergesa-gesa tidak mempersiapkan kelengkapan formal surat gugatan sebagaimana yang berlangsung dalam perkara ini.

Bahwa dengan demikian identitas Turut Tergugat sebagaimana persyaratan formal surat gugatan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak terpenuhi karena mengandung cacat formil dalam persyaratan gugatan dalam Hukum Acara Perdata.

3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak jelas/kabur karena baik dalam posita gugatan maupun dalam petitumnya tidak pernah mendalilkan secara tegas yang ditujukan kepada Turut Tergugat dalam hal perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang disengketakan Penggugat, untuk itu gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat memenuhi kriteria untuk dinyatakan tidak jelas dan kabur (obscur libel).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Mohon seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan dalam jawaban terhadap gugatan Konvensi secara mutatis mutandis menjadi satu bahagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat dalam rekonvensi bersamaan dengan jawaban terhadap gugatan Konvensi sehingga pengajuan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum acara.
3. Bahwa gugatan Rekonvensi ini masih berhubungan dengan materi pokok gugatan Konvensi yaitu mengenai tidak dilaksanakannya perbaikan rumah



milik Tergugat dalam rekonvensi dengan mempergunakan biaya ganti rugi yang telah disepakati dan diterima oleh Tergugat dalam rekonvensi dengan segala akibat hukumnya.

4. Bahwa dengan demikian adalah beralasan menurut hukum gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat dalam rekonvensi ini dapat diperiksa dan diputuskan bersamaan dengan gugatan Konvensi.
5. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2003, Penggugat dalam rekonvensi menyerahkan kepada Tergugat dalam rekonvensi sejumlah uang sebesar Rp.75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) biaya ganti rugi perbaikan rumah milik Tergugat dalam rekonvensi, uang mana sepenuhnya telah diterima oleh Tergugat dr.
6. Bahwa pembayaran uang sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut adalah realisasi dari Surat Pernyataan bulan Juli 2003.
7. Bahwa jumlah/besarnya ganti rugi tersebut lebih besar dari jumlah penilaian/perkiraan Konsultan Teknisnya Independent PT. Wiratman & Associates yaitu sebesar Rp.51.100.000,- (lima puluh satu juta seratus ribu rupiah).
8. Bahwa penyerahan biaya perbaikan tersebut dilakukan oleh Penggugat dalam rekonvensi atas dasar permintaan Tergugat dalam rekonvensi karena ketidakpercayaan Tergugat dalam rekonvensi terhadap itikad baik Penggugat dalam rekonvensi untuk memperbaiki bangunan milik Tergugat dalam rekonvensi tersebut dan Tergugat dalam rekonvensi akan melakukan perbaikan sendiri atas bangunan miliknya tersebut.
9. Bahwa terhadap bangunan tetangga lainnya yang juga mengalami kerusakan sebagai akibat dari pekerjaan pada bangunan milik Penggugat dalam rekonvensi (yang juga turut menandatangani Surat Pernyataan bulan Juli 2003 yaitu Sdr. Ir. Soekamto pemilik bangunan No.24 Jalan Rajawali Selatan Raya Jakarta Pusat yang tetap berpegang pada kesepakatan tersebut) atau dengan kata lain memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada Penggugat dalam rekonvensi untuk melakukan perbaikan telah diperbaiki oleh Penggugat dalam rekonvensi dan Sdr Ir. Soekamto telah menyatakan kepuasannya atas perbaikan tersebut.
10. Bahwa dengan diterimanya uang ganti rugi sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), secara hukum timbul kewajiban hukum bagi Tergugat dalam rekonvensi untuk melakukan perbaikan terhadap bangunan rumah miliknya atau apabila hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat dalam rekonvensi, maka secara hukum Tergugat tidak boleh menghambat, melarang, mencaci



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maki dan melarang Penggugat dalam rekonvensi, tahu pekerja Penggugat dalam rekonvensi melakukan pekerjaan pada bangunan milik Penggugat dalam rekonvensi tersebut.

11. Bahwa setelah Tergugat III dalam konvensi selesai melaksanakan pekerjaan perkuatan pondasi bangunan milik Penggugat dalam rekonvensi dan sampai dengan perkara ini didaftarkan oleh Tergugat dalam rekonvensi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Tergugat dalam rekonvensi belum/tidak melakukan perbaikan terhadap kerusakan pada bangunan rumah miliknya tersebut, bahkan sebaliknya Tergugat dalam rekonvensi telah mengklaim agar Penggugat dalam rekonvensi melakukan pekerjaan perbaikan pada bangunan milik Tergugat dalam rekonvensi tersebut sehingga secara hukum perbuatan Tergugat dalam rekonvensi yang tidak melakukan prestasi/ kewajibannya mempergunakan uang yang telah diterima oleh Tergugat dalam rekonvensi dan bahkan mengganggu, mengancam dan mencaci maki serta melarang Penggugat dalam rekonvensi dan atau pekerja Penggugat dalam rekonvensi untuk melakukan aktivitas pada bangunan milik Penggugat dalam rekonvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa Tergugat dalam rekonvensi sebelum perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah melakukan serangkaian tindakan yang sangat merugikan Penggugat dalam rekonvensi antara lain : Pertama, melalui anak buah Tergugat dalam rekonvensi melarang pekerja untuk melaksanakan pekerjaan pada bangunan milik Penggugat dalam rekonvensi, Kedua : memaki-maki para pekerja yang sedang melaksanakan pekerjaan di rumah milik Penggugat dalam rekonvensi, Ketiga : Mengancam para pekerja , Keempat : Melarang barang berupa material untuk masuk ke dalam areal pekarangan rumah milik Penggugat dalam rekonvensi.
13. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat dalam rekonvensi tersebut Penggugat dalam rekonvensi telah dirugikan baik materil maupun immateril sebesar Rp.50.323.800.000,- (lima puluh milyar tiga ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil. sebesar Rp.323.800.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - 1) Biaya Pembengkakan upah tukang/pekerja yang menjadi tanggung jawab Penggugat dalam rekonvensi karena terkendalanya pelaksanaan pekerjaan sebesar Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah).

Hal. 27 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

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

- 2) Biaya jasa Konsultan sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).
 - 3) Biaya Penjagaan bangunan selama terhenti sampai dengan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Rp.22.800.000,- (dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah dan akan bertambah terus sebesar Rp.1.900.000,- (satu juta sembilan ratus rupiah) perbulan sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh Tergugat dalam rekonvensi.
 - 4) Jasa Pengacara sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).
 - 5) Biaya akomodasi dan transportasi sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 - b. Kerugian immateril, berupa gangguan pada hubungan sosial kemasyarakatan di sekitar tetangga lingkungan setempat dan lingkungan para medis/lingkungan pekerjaan/profesi yang tidak dapat dinilai dengan uang maka dalam permasalahan ini ditaksir setara dengan nilai uang sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).
14. Bahwa Penggugat dr. khawatir gugatan dan perkara ini menjadi hampa, sehingga untuk menghindari kehampaan tersebut adalah beralasan menurut hukum Yth Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Yth. Majelis Hakim perkara perdata yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat pertama berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap harta kekayaan Tergugat dalam rekonvensi berupa 2 (dua) unit bangunan yaitu :
- a. Bangunan rumah tempat tinggal di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat milik Tergugat dalam rekonvensi.
 - b. Bangunan rumah tempat tinggal di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 27 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat milik Tergugat dalam rekonvensi.
15. Bahwa Penggugat dalam rekonvensi khawatir, Tergugat dalam rekonvensi akan menunda-nunda/mengulur-ulur waktu pelaksanaan putusan dalam perkara ini, sehingga untuk mencegah hal tersebut, adalah beralasan menurut hukum para Tergugat dalam rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangson) kepada Penggugat dalam rekonvensi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat dalam rekonvensi.

Hal. 28 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

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)



16. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya adalah beralasan menurut hukum putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta meskipun ada Perlawanan Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali.

17. Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang kebenarannya tidak dapat dibantah, adalah beralasan para Tergugat dalam rekonvensi dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Pengugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Consevoir Beslaag) yang telah diletakkan atas 2 (dua) unit bangunan yaitu :
 - a. Bangunan Rumah Tempat Tinggal di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 26 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat milik Tergugat dalam rekonvensi.
 - b. Bangunan Rumah Tempat Tinggal di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 27 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat milik Tergugat dalam rekonvensi.
3. Menyatakan Tergugat dalam rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menghukum Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam rekonvensi sebesar Rp.50.323.800.000,- (lima puluh milyar tiga ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil. Sebesar Rp.323.800.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - 1) Biaya Pembengkakan upah tukang/pekerja yang menjadi tanggung jawab Penggugat dr. karena terkendalanya pelaksanaan pekerjaan sebesar Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah).
 - 2) Biaya jasa Konsultan sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).
 - 3) Biaya Penjagaan bangunan selama berhenti sampai dengan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Rp.22.800.000,- (dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan bertambah terus sebesar Rp.1.900.000,- (satu juta sembilan ratus rupiah) perbulan sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh Tergugat dr.

4) Jasa Pengacara sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

5) Biaya akomodasi dan transportasi sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

b. Kerugian immateril, berupa gangguan pada hubungan sosial kemasyarakatan di sekitar tetangga/lingkungan setempat dan lingkungan para medis/lingkungan pekerjaan/profesi yang tidak dapat dinilai dengan uang maka dalam permasalahan ini ditaksir setara dengan nilai uang sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

5. Menghukum Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat dalam rekonvensi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini.

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (Uit vorbaar bij vooraad) meskipun ada Perlawanan (Verzet), Banding dan Kasasi ataupun Peninjauan Kembali.

7. Menghukum Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi.

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor : 341/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst tanggal 15 Mei 2006 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hal. 30 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

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

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil sejumlah Rp.897.032.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga puluh dua ribu rupiah) ;

4. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaar) ;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II/Dalam Konvensi/Penggugat I, Penggugat II dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.874.000,- (delapan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I s/d VII putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor : 321/PDT/2006/PT.DKI tanggal 22 Maret 2007, yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat I, II tersebut ;

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Mei 2006 No.341/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding dengan perbaikan amar dalam pokok perkara angka 1 dan 3 sehingga amar selengkapanya adalah sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil sejumlah Rp.897.032.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta tiga puluh dua ribu rupiah) ;

4. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaar) ;

Hal. 31 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



DALAM KONVENS/DAN REKONVENS :

- Menghukum Para Pembanding semula para Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Pembanding pada tanggal 29 Oktober 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 November 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 November 2007 sebagaimana ternyata dari risalah pernyataan permohonan kasasi No. 87/SRT.PDT.KAS/2007/PN.JKT.PST jo No. 341/PDT.G/2005/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 November 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 30 November 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 11 Desember 2007 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II telah menerima Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 321/PDT/2006/PT.DKI pada tanggal 29 Oktober 2007 dan selanjutnya mengajukan permohonan kasasi pada 8 November 2007 sebagaimana Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor : 87/SRT.PDT.KAS/2007/PN.JKT.PST jo Nomor : 341/PDT.G/2005/PN.JKT.PST, dan selanjutnya Memori Kasasi ini diajukan pada tanggal 21 November 2007 sehingga masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang.
2. Bahwa Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 72 Maret 2007 dalam perkara perdata Register No. 321/PDT/2006/PT.DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Mei 2006 dalam perkara perdata Register



No.15/PDT.G/BTW/2005/PN.JKT.PST tersebut dengan alasan-alasan hukum yang akan disebutkan di bawah ini.

3. Bahwa adapun alasan hukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 22 Maret 2007 dalam perkara perdata Register No. 321/PDT/2006/PT.DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Mei 2006 dalam perkara perdata Register No.15/PDT.G/BTW/2005/PN.JKT.PST tersebut adalah Karena Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah dalam menerapkan hukum.
4. Bahwa kesalahan penerapan hukum oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meliputi kesalahan dalam penerapan hukum materiil dan hukum formil sebagai berikut :
 - a. Kesalahan dalam penerapan hukum materiil.
 - 1) Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat halaman 56 alinea pertama yang diambil alih Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai pertimbangannya adalah keliru, tidak tepat dan bertentangan dengan ketentuan hukum materiil.
 - 2) Adapun pertimbangan hukum tersebut berbunyi sebagai berikut :

Mengimbang, bahwa atas tuntutan pokok yang pertama, agar Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dipertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1, P-2, P-3 dan P4, telah ternyata pembangunan Klinik milik Tergugat I dan Tergugat II mengalami penurunan yang mengakibatkan kerusakan bangunan milik Penggugat ;

Bahwa karena keadaan demikian berdasarkan bukti T-21 Tergugat I dan Tergugat II menyatakan kesediaannya untuk mengganti kerusakan tersebut ;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-3, P-4, P-5,-6, P-7 dan P-8 yang dikaitkan pula dengan bukti T-8, T-16, T-17, T-18, T-19 dan T-47, ternyata diperoleh fakta hukum bahwa system pelaksanaan pembangunan klinik tersebut telah salah dalam penerapan system pemasangan pondasi yang seharusnya menggunakan system jacking pile tetapi dalam pelaksanaannya menggunakan system bor pile ;

Bahwa kesalahan tersebut pada gilirannya mengakibatkan penurunan bangunan yang sudah berdiri yaitu diantaranya rumah milik Penggugat yang mengalami penurunan antara 10-15 Cm ;

Hal. 33 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 26 Maret 2006, selain adanya penurunan bangunan, juga dijumpai keretakan yang menyeluruh pada bangunan milik Penggugat ;

Bahwa atas kejadian tersebut berdasarkan bukti P-6, Tergugat telah memberikan uang Rp.75.000.000,- kepada Penggugat sebagai bentuk jaminan akan adanya perbaikan ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka diperoleh fakta hukum bahwa segala tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah mengganggu pergaulan hidup bermasyarakat ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka Pengadilan Negeri berpendirian, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

3) Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas bertentangan dengan hukum materil dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

a) Bahwa dengan ketentuan hukum tentang tanggung jawab atas kesalahan perdata oleh kontraktor yang berdiri sendiri.

(1) Pemohon Kasasi I adalah pemilik bangunan bukan pelaksana pekerjaan yang mengakibatkan kerusakan pada bangunan milik Termohon Kasasi, sehingga kerusakan bukan diakibatkan oleh kepemilikan Pemohon Kasasi I.

(2) Yang mengakibatkan terjadinya kerusakan pada bangunan milik Termohon Kasasi adalah pemborong/ yang melakukan pekerjaan pembangunan yang dalam perkara aquo berkedudukan sebagai Pemborong yang berdiri sendiri.

(3) Bahwa dalam ketentuan umum hukum perikatan (yang berlaku terhadap perikatan yang berasal dari Undang-Undang dan perikatan yang berasal dari perjanjian) dikenal adanya "kesalahan perdata kontraktor yang berdiri sendiri".

(4) Kaedah hukum terhadap "kesalahan perdata kontraktor yang berdiri sendiri" dinyatakan sebagai berikut : "Orang yang mempekerjakan kontraktor yang berdiri sendiri tidak bertanggung jawab untuk kesalahan Yang dilakukan oleh kontraktor itu, hanya kontraktor itu yang bertanggung jawab atas kesalahan perdata Yang dilakukannya dalam melakukan pekerjaan itu".



- (5) Bahwa dalam perkara a quo, sesuai bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II (bukti T.I.II-2 s/d T.I.II-5, bukti T.I.II-28 di antaranya bukti P-2 halaman 14 alinea ke-4, membuktikan bahwa pekerjaan pembangunan struktur dikerjakan oleh kontraktor pelaksana yang berdiri sendiri Ir. Firmanto/PT. Satyacipta Artika) dan berdasarkan bukti T.I.II-15 dan T.I.II-16, bukti T.I.II-23 s/d T.I.II-26, bukti T.I.II-28 (khususnya halaman 17 bukti P-28 dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 27 Juli 2004 No. 13/Pdt.G/2004/PN.JKT.UT yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 15 September 2005 No. 371/PDT/2005/PT.DKI/bukti T.I.II-29) membuktikan bahwa pekerjaan perkuatan pondasi dikerjakan oleh kontraktor pelaksana yang berdiri sendiri oleh Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants/pemborong PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III).
- (6) Bahwa pekerjaan perkuatan pondasi oleh Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants atau PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III) dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari semua pihak yang turut hadir pada rapat di kantor Sudin P2 B Jakarta Pusat turut menandatangani Kesepakatan Rapat tanggal 23 Mei 2003 (termasuk Termohon Kasasi) sesuai bukti T.I.II.6. Dalam pertemuan-pertemuan yang diprakarsai oleh P2B Jakarta Pusat dan dilaksanakan di kantor P2B Jakarta Pusat seluruh peserta rapat setelah mendengarkan paparan yang dilaksanakan oleh Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants, dan menyetujui pelaksanaan perkuatan pondasi dilaksanakan oleh Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants dan PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III), sehingga dengan demikian yang paling bertanggung jawab atas ganti kerugian yang diakibatkan oleh pekerjaan perkuatan pondasi adalah Ir. Paul Retika MSc/PT. Ketira Engineering Consultants/PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III) selaku Pemborong.
- (7) Berdasarkan ketentuan umum hukum perikatan tersebut, akibat hukum berupa kewajiban mengganti kerugian kerusakan bangunan milik Termohon Kasasi sebagai akibat dari

Hal. 35 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



"kesalahan perdata yang dilakukan oleh kontraktor pelaksana Ir. Firmanto/PT. Satyacipta Artika dan oleh kontraktor pelaksana Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants/pemborong PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III) masing-masing selaku kontraktor pelaksana yang berdiri sendiri adalah menjadi tanggung jawab hukum Ir. Firmanto/PT. Satyacipta Artika dan Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants/pemborong PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III).

(8) Bahwa secara hukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II haruslah dibebaskan dari pertanggung jawaban atas kesalahan perdata yang dilakukan oleh Ir. Firmanto/PT. Satyacipta Artika dan oleh Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants/PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III) tersebut atau setidaknya tidaknya dari akibat pekerjaan perkuatan pondasi oleh Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants/PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III).

b) Bertentangan dengan ketentuan hukum perikatan.

- Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan: "Untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

- Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya ; Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu ; Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

(1) Bahwa benar kerusakan pada bangunan milik Termohon Kasasi adalah akibat perbuatan melawan hukum oleh semua pihak yang terlibat dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan bangunan rumah Pemohon Kasasi I, perbuatan mana telah memenuhi syarat ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu memuat adanya unsur perbuatan (pelaksanaan pekerjaan struktur oleh Ir. Firmanto/PT.



Satyacipta Artika dan Pekerjaan perkuatan pondasi oleh Ir. Paul Retika, MSc/PT. Duasi Pandusejati (Tergugat III) perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pelaku, adanya kerugian bagi korban (yang mekanisme penyelesaiannya telah disepakati bersama dalam Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003), dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

- (2) Bahwa akan tetapi tentang penyelesaian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut telah disepakati/disetujui oleh Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II di hadapan Pejabat Kepala Kantor Suku Dinas P2B Kodya Jakarta Pusat yang berwenang untuk itu sebagaimana dituangkan dalam Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003.
- (3) Bahwa dengan demikian penyelesaian ganti kerugian dalam Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara.
 - Pasal 165 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdara menyatakan :
"Suatu Akta Otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang itu di tempat akta dibuat"
- (4) Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 adalah sebuah Akta Otentik yang mengikat semua pihak dalam kesepakatan termasuk Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II, dan Konsultan PT. Wiratman & Associates serta Pejabat Sudin P2B Kodya Jakarta Pusat.
- (5) Bahwa Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdara menentukan bukti adalah bukti Surat, bukti dengan Saksi, Persangkaan, Pengakuan, dan Sumpah.
 - Prof. DR. Wirjono, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata di Indonesia, cetakan keenam, Sumur Bandung, 1975 halaman 108 tentang Akta Otentik menyatakan : "Surat yang dibikin dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau di muka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu".
 - Prof. DR. Supomo, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, cetakan kelima, Pradnja Paramita,

Hal. 37 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



Jakarta, 1972 halaman 87 menyatakan : Akta Otentik adalah surat yang dibuat oleh atau di muka seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membikin surat itu dengan maksud untuk menjadikan surat tersebut sebagai surat bukti".

- Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan "Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang mendapat hak dari mereka , suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya".

(6) Berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR, Pasal 165 HIR, Pasal 1866 KUHPerdara, Pasal 1868 KUHPerdara dan pendapat para ahli hukum tersebut di atas, Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 termasuk dalam kategori Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara dan Pasal 165 HIR, sehingga dalam mengadili perkara aquo Kesepakatan Rapat tanggal 21 Maret 2003 tersebut telah memenuhi batas minimum pembuktian yang mengikat Hakim dalam memutus perkara aquo dan harus dijadikan sebagai pertimbangan mengambil keputusan penyelesaian sengketa antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi, sehingga secara hukum pembuktian gugatan Termohon Kasasi, harus dinyatakan ditolak.

c) Kesalahan dalam menerapkan hukum pembuktian.

(1) Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat halaman 56 alinea pertama yang diambil alih Pengadilan Tinggi DKI Jakarta adalah bertentangan dengan ketentuan hukum pembuktian.

(2) Adapun pertimbangan hukum tersebut berbunyi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas tuntutan pokok yang pertama, agar Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dipertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1, P-2, P-3 dan P4, telah ternyata pembangunan klinik milik Tergugat I dan Tergugat II



mengalami penurunan yang mengakibatkan kerusakan bangunan milik Penggugat ;

Bahwa karena keadaan demikian "berdasarkan bukti T-21 Tergugat I dan Tergugat II menyatakan kesediaannya untuk mengganti kerusakan tersebut ;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 yang dikaitkan pula dengan bukti T-8, T-16, T-17, T-18, T-19 dan T-47, ternyata diperoleh fakta hukum bahwa system pelaksanaan pembangunan klinik tersebut telah salah dalam penerapan system pemasangan pondasi yang seharusnya menggunakan system jacking pile tetapi dalam pelaksanaannya menggunakan system bor pile ;

Bahwa kesalahan tersebut pada gilirannya mengakibatkan penurunan bangunan yang sudah berdiri yaitu diantaranya rumah milik Penggugat yang mengalami penurunan antara 10-15 Cm ;

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 26 Maret 2006, selain adanya penurunan bangunan, juga dijumpai keretakan yang menyeluruh pada bangunan milik Penggugat ;

Bahwa atas kejadian tersebut berdasarkan bukti P-6, Tergugat telah memberikan uang Rp.75.000.000,- kepada Penggugat sebagai bentuk jaminan akan adanya perbaikan ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka diperoleh fakta hukum bahwa segala tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah mengganggu pergaulan hidup bermasyarakat ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka Pengadilan Negeri berpendirian, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

- (3) Bahwa dalam merumuskan perolehan fakta hukum tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengabaikan/tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II secara lengkap dan benar, kesalahan penerapan hukum pembuktian ini terjadi pada pertimbangan hukum yang menyatakan :



“Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 yang dikaitkan pula dengan bukti T-9, T-16, T-17, T-18, T-19 dan T-47, ternyata diperoleh fakta hukum bahwa system pelaksanaan pembangunan klinik tersebut telah salah dalam penerapan system pemasangan pondasi yang seharusnya menggunakan system jacking pile tetapi dalam pelaksanaannya menggunakan system bor pile ; dan Bahwa kesalahan tersebut pada gilirannya mengakibatkan penurunan bangunan yang sudah berdiri yaitu diantaranya rumah milik Penggugat yang mengalami penurunan antara 10-15 Cm ;

- (4) Bahwa bukti-bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 yang dikaitkan pula dengan bukti T-8, T-16, T-17, T-18, T-19 dan T-47, sama sekali tidak memuat keterangan yang menyatakan bahwa system pelaksanaan pembangunan klinik tersebut telah salah dalam penerapan system pemasangan pondasi yang seharusnya menggunakan system jacking pile tetapi dalam pelaksanaannya menggunakan system bor pile ;
- (5) Bahwa bukti T-47 pada huruf b dengan tegas menyatakan :
“Masalah penurunan terjadi bukan karena penggunaan pondasi bor pile,.....dst”.
- (6) Bahwa selain itu, Bukti T-28 yang telah dikuatkan dengan bukti T-29 pada halaman 27 alinea pertama menyatakan :
“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-24 dan keterangan saksi Ahli Ir. Wahyu S. Santiono, ME, bahwa dari hasil evaluasi saksi menemukan kekeliruan, dan kekeliruan tersebut pada penerapan pondasi yang mengakibatkan keretakan pada 3 (tiga) buah bangunan tetangga kiri, kanan dan belakang, sedang saksi selanjutnya menerangkan bahwa pada perencanaan sudah benar.....dst”.
- (7) Bahwa sekelumit tentang isi dari bukti P-24 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tersebut pada Kajian Lanjutan di Lapangan Bangunan di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25 Jakarta Pusat pada butir 3 Penyebab Terjadinya Kerusakan dinyatakan dengan tegas "Sebagai tambahan, bahwa perencanaan penggunaan pondasi borepile adalah



sudah baik, karena pelaksanaan pondasi borepile cukup ramah lingkungan.

Gangguan lingkungan seperti getaran karena pemancangan tiang dapat dihindarkan".

(8) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah sepatutnya pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menyatakan : "Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 yang dikaitkan pula dengan bukti T-8, T-16, T-17, T-18, T-19 dan T-47, ternyata diperoleh fakta hukum bahwa system pelaksanaan pembangunan klinik tersebut telah salah dalam penerapan system pemasangan pondasi yang seharusnya menggunakan system jacking pile tetapi dalam pelaksanaannya menggunakan system borpile, tidak dapat dipertahankan lagi, karena Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian.

b. Kesalahan dalam penerapan hukum formal.

1) Pertimbangan hukum yang menyatakan titel gugatan adalah perbuatan melawan hukum, karenanya irrelevant dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 132A KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 130 HIR/Pasal 145 RBG dan PERMA No. 2 Tahun 2003, sebab salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum adalah tentang ganti kerugian sebagai akibat dari perbuatan itu, yang mekanisme penyelesaiannya harus diupayakan melalui perdamaian/kesepakatan para pihak sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 130 HIR/Pasal 146 RBG dan PERMA No. 2 Tahun 2003, sehingga sangat relevant tepat dan adil serta akurat ,bila penyelesaian ganti kerugian dalam perkara aquo dilakukan dengan menggunakan Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 sebagai hukum yang mengikat Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi serta mengikat Hakim dalam mengadili perkara aquo.

a) Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat halaman 53 alinea ke-4 dan halaman 52 alinea terakhir yang pertimbangannya diambil alih oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 4 alinea ketiga yang selengkapny berbunyi sebagai berikut :



(1) Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

- Pertimbangan halaman 53 alinea ke-4 berbunyi sebagai berikut : "Menimbang, bahwa perihal materi eksepsi Tergugat I dan II yang menyatakan gugatan aquo premature, dalam hubungan ini Pengadilan Negeri sependapat dengan Penggugat, karena title gugatan aquo mengenai perbuatan melawan hukum, karena itu irrelevant mengkaitkannya dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata" ;
- Pertimbangan halaman 52 alinea terakhir berbunyi sebagai berikut : "Bahwa perihal eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kabur karena mencampuradukkan antara dalil perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, dalam hal ini Penggugat tidak sependapat, karena jelas-jelas dalil Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum dan untuk itu Penggugat menuntut pembayaran ganti rugi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerdata" ;

(2) Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara banding aquo yang terdiri dari Berita Acara pemeriksaan persidangan tingkat pertama, surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Mei 2000 No. 341/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan, pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Mei 2006 No. 341/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst tersebut baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi adalah sudah benar dan tepat serta disetujui oleh Pengadilan Tinggi dan oleh karena itu alasan dan pertimbangan tersebut diambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

- b) Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas adalah keliru, tidak tepat dan bertentangan dengan ketentuan hukum formal dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :



- (1) Bahwa meskipun gugatan Termohon Kasasi di bawah titel gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1965, Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdara, namun sebelum perkara aquo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah disepakati penyelesaian ganti rugi atas kerusakan yang telah terjadi dan yang mungkin masih akan terjadi sebagaimana dituangkan dalam Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003, sehingga Termohon Kasasi telah memberikan persetujuannya untuk terlebih dahulu dimusyawarahkan di Kantor Suku Dinas P2B Kodya Jakarta Pusat (untuk lebih objektif, fair, dan akurat karena melibatkan banyak pihak yang berkompetent seperti Instansi yang berwenang, konsultan teknis, serta dengan kehadiran pihak-pihak) bila akibat pekerjaan kembali terjadi kerusakan pada bangunan milik Termohon Kasasi.
- (2) Adapun isi Kesepakatan tanggal 21 Mei 2003 tersebut adalah sebagai berikut :
 - (a) Pihak pemilik/penanggung jawab bangunan Jalan Rajawali Selatan No. 25 Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat menunjuk konsultan teknis (PT. Wiratman/Turut Tergugat) untuk melakukan Pengkajian terhadap bangunan yang rusak diakibatkan pelaksanaan pembangunan dengan biaya pemilik/penanggung jawab bangunan Jalan Rajawali Selatan No. 25 Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat.
 - (b) Pihak pemilik/penanggung jawab bangunan melaporkan hasil pengkajian yang dilakukan konsultan teknis independen PT. Wiratman & Associates (Turut Tergugat) kepada pihak yang dirugikan dengan batas waktu 2 (dua) minggu.
 - (c) Konsultan teknis (PT. Wiratman & Associates (Turut Tergugat) segera menilai kerugian sesuai dengan hasil pengkajian.
 - (d) Bahwa penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh konsultan PT. Wiratman & Associates/Turut Tergugat akan dimusyawarahkan dengan para pihak.
 - (e) Bahwa setelah disepakati nilai ganti rugi pembayaran dilakukan di muka.

Hal. 43 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009



- (f) Apabila setelah dilakukan pembayaran ganti rugi, terjadi kerusakan kembali oleh para pihak, dengan fasilitator Sudin P2B Kodya Jakarta Pusat.
- (g) Bahwa perjanjian ini mengikat para pihak untuk dilaksanakan.
- (3) Dilihat dari isinya, Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 mengatur tentang 2 (dua) hal penting yaitu :
- (a) Adanya kerusakan pada bangunan milik Termohon Kasasi sebagai akibat dari pekerjaan pembangunan bangunan milik pemohon kasasi I dan Pemohon Kasasi II yang terjadi sebelum dibuat dan ditandatanganinya Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 di kantor Suku Dinas P2B Kodya Jakarta Pusat dan kesediaan Pemohon Kasasi II untuk melakukan pengkajian atas kerusakan tersebut, melakukan penilaian ganti kerugian dan melakukan pembayaran ganti kerugian kepada Termohon Kasasi (sesuai butir 1 s/d 5).
- (b) Adanya kewajiban kedua belah pihak (Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi II, Kepala Kantor Suku Dinas P2B Kodya Jakarta Pusat dan PT. Wiratman & Associates) untuk memusyawarahkan kembali apabila setelah pembayaran ganti rugi pada butir 5 terjadi kerusakan kembali akibat pelaksanaan pekerjaan (butir 6).
- (4) Bahwa terhadap kewajiban Pemohon Kasasi II pada huruf a) telah dilaksanakan sepenuhnya dan diterima baik oleh Termohon Kasasi, sehingga Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II diberikan ijin untuk melanjutkan pekerjaan pembangunan oleh Kepala Kantor Suku Dinas P2B Kodya Jakarta Pusat, sesuai bukti T.II-8 dan bukti T.II-9.
- (5) Bahwa terhadap kemungkinan adanya kerusakan kembali pada huruf b), masih memuat persyaratan yang harus dipenuhi (Syarat Tangguh) yaitu harus dimusyawarahkan kembali dengan fasilitator Kantor Suku Dinas P2B Kodya Jakarta, dengan maksud agar dapat dilakukan secara objektif dengan melibatkan semua pihak dan para pejabat dan para ahli/konsultan yang berkompeten (butir 6).



(6) Bahwa dengan adanya Syarat Tangguh yang telah disepakati tersebut, maka secara hukum tunduk kepada ketentuan Pasal 1263 KUHPdata yang menyatakan : "Suatu perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah suatu perikatan yang tergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu terjadi.....dst. Dalam hal perikatan yang pertama perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwa telah terjadi,dst".

(7) Berkenaan dengan "Syarat Tangguh" tersebut, Prof. DR. Meriam Darus Badruzaman, SH. dalam bukunya KUHPdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya, tahun 1983, Penerbit Alumni Bandung, halaman 51 menyatakan : "Pada perikatan dengan syarat tangguh ini, pemenuhan perikatan itu hanya dapat dituntut apabila syarat tangguh tersebut telah terpenuhi".

(8) Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Mei 1953 No. 62 dan 62 a K/Sip/1952 menyatakan : "In cassu Hakim pertama dan Hakim banding adalah keliru dan melanggar hukum, dalam menamakan dan meninjau suatu persetujuan yang dianggap terbukti itu. Persetujuan ini adalah bukan jual beli biasa, melainkan jual beli bersyarat, maka tidak dapat dilaksanakan, selama syarat belum terpenuhi".

(9) Bahwa dalam perkara aquo, oleh karena Syarat Tangguh pada butir 6 Kesepakatan Rapat tanggal 21 Mei 2003 belum terpenuhi maka berdasarkan Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 KUHPdata, Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusnya harus menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard)

2) Pertimbangan hukum tentang penerapan SEMA No. 2 Tahun 2003.

a) Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat halaman 9 alinea terakhir yang pertimbangannya diambil alih oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 4 alinea ketiga yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

(1) Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertimbangan halaman 9 alinea terakhir berbunyi sebagai berikut : “Menimbang, bahwa Majelis Hakim di persidangan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 2003 dengan menunjuk Mediator Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat akan tetapi tidak berhasil sesuai dengan laporan mediasi dari Mediator tanggal 18 Februari 2006 yang terlampir dalam berkas perkara.

(2) Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara banding a quo yang terdiri dari Berita Acara pemeriksaan persidangan tingkat pertama, surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Mei 2006 No.341/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan, pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Mei 2006 No. 341/Pdt.G/2005/PN.JK.Pst tersebut baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi adalah sudah benar dan tepat serta disetujui oleh Pengadilan Tinggi dan oleh karena itu alasan dan pertimbangan tersebut diambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

- b) Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas adalah keliru, tidak tepat dan bertentangan dengan ketentuan hukum formal dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- (1) Ketentuan tentang Mediasi tidak diatur dalam SEMA No. 2 Tahun 2003 akan tetapi diatur dalam SEMA No. 1 Tahun 2002 yang telah dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003.
- (2) Bahwa selain itu tentang mediasi juga diatur dalam Pasal 130 HIR dan Pasal 154 RBG.
- (3) Dengan demikian, Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum formal.

Hal. 46 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3) Pertimbangan hukum tentang Tergugat III

- a) Pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat halaman 57 alinea pertama yang diambil alih oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selengkapnya dinyatakan sebagai berikut :

"Bahwa demikian pula halnya dengan Tergugat III, ternyata dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut bukti P-1 sampai dengan bukti P-13a, tidak dapat dibuktikan tentang peranan Tergugat III dalam pembangunan klinik milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut, karena itu materi gugatan Penggugat tentang Turut Tergugat III tidak berdasarkan atas hukum karena itu harus ditolak".

- b) Bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak tepat, karena meskipun Tergugat III dalam jawabannya menyatakan tidak pernah diminta dan dipekerjakan oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II sebagai kontraktor atau Pemborong pada pembangunan gedung di Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25, Kelurahan Gunung Sahari Utara, namun demikian secara akal sehat kondisi bangunan milik Pemohon Kasasi I tidak akan berdiri jika tidak ada yang mengerjakan dan bangunan milik Termohon Kasasi tidak akan mengalami kerusakan jika bukan karena berdirinya bangunan milik Pemohon Kasasi I seperti pada Berita Acara Pemeriksaan Setempat.
- c) Bahwa selain itu, meskipun Termohon Kasasi tidak dapat mengajukan bukti atas keterlibatan Tergugat III, namun pada bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II (bukti.T.II.28 dan T.II.29) di dalamnya terdapat bukti yang menyatakan pekerjaan perkuatan pondasi dilakukan oleh Tergugat III dan Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants.
- d) Bahwa penempatan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara aquo oleh Termohon Kasasi adalah tepat dan beralasan serta berdasarkan atas hukum karena pada rapat-rapat yang dilaksanakan di Kantor Sudin P2B Jakarta Pusat, Tergugat III (sebagai Pemborong) dan Ir. Paul Retika, MSc/PT. Ketira Engineering Consultants (sebagai Pengawas) telah memaparkan prosedur pelaksanaan Underpinning dengan metode "CLRS" pada bangunan klinik dan hunian Jalan Rajawali Selatan Raya No. 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat di hadapan semua pihak termasuk Termohon Kasasi (terlampir).

4) Tentang gugatan rekonvensi

a) Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara aquo pada halaman 4 alinea ke-3 yang mengambil alih pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 58 adalah bertentangan dengan hukum acara.

b) Adapun pertimbangan hukum yang diambil alih Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut selengkapnya adalah sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terlepas dari pendapat Tergugat, Pengadilan Negeri mengetengahkan pendapat dan pertimbangannya sendiri sebagai berikut :

- Bahwa mencermati posita gugatan tersebut halaman 4 angka 5, 6 dan 10 ternyata mendalilkan Tergugat tidak kunjung merealisasikan perbaikan rumah betapapun telah menerima uang sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Penggugat ;
- Bahwa dengan demikian gugatan aquo semestinya berupa cidera janji atau wanprestasi dan bukannya dalam bentuk perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut maka Pengadilan Negeri berpendapat telah salah dalam penyusunannya, oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima ;

c) Bahwa gugatan rekonvensi para Penggugat dalam rekonvensi/ para Pembanding/Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II di bawah titel perbuatan melawan hukum adalah sudah tepat karena sebagaimana dalil gugatan rekonvensi tersebut secara tegas pada butir 10 dan 11 telah ditegaskan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam rekonvensi/ Terbanding/Termohon Kasasi adalah :

- (1) Tidak menggunakan uang ganti rugi yang telah diterima untuk memperbaiki kerusakan rumah Termohon Kasasi, bahkan mengklaim Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II.
- (2) Mengancam dan mencaci maki Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II.

Hal. 48 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(3) Melarang Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk melakukan aktifitas pada bangunan milik Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II.

d) Bahwa perbuatan Termohon Kasasi telah memenuhi unsur yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu : Pertama, adanya perbuatan (tidak menggunakan uang ganti rugi yang diterima Termohon Kasasi untuk memperbaiki kerusakan rumah Termohon Kasasi dan dijadikan dalil untuk mengklaim Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, mengancam dan mencaci maki Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, dengan tanpa hak melarang Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II melakukan aktivitas pada bangunan milik Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II) ; Kedua, perbuatan tersebut melawan hukum (Perbuatan sebagaimana diuraikan di atas dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan tanpa hak) ; Ketiga, adanya kesalahan (Perbuatan tersebut dilakukan dengan sengaja oleh Termohon Kasasi) ; Keempat, adanya kerugian (kerugian sebagaimana diuraikan pada dalil posita dan petitum gugatan rekonvensi) dan Kelima, adanya hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian (jelas bahwa kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II adalah sebagai akibat dari perbuatan Termohon Kasasi).

e) Bahwa tentang kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II telah diuraikan dan dibuktikan di persidangan.

5. Berdasarkan uraian tersebut di atas pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat haruslah dibatalkan karena bertentangan dengan Hukum Acara.

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dan mengenai pertimbangan hukumnya juga Judex Facti telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar, karena Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan/P2B Jakarta Pusat telah memeriksa bangunan yang sedang dibangun oleh para Tergugat/Turut Tergugat ternyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan pembangunan yang telah ditetapkan oleh Pemda DKI Jakarta, dan telah



diperintahkan Para Tergugat I dan II untuk membongkar sendiri bangunan in casu, namun Tergugat I dan II tidak mengindahkannya, dan ternyata kerugian Penggugat belum diatasi oleh Para Tergugat I dan II ;

- Bahwa telah terbukti hasil pekerjaan para Tergugat tidak sesuai dengan perjanjian dan terdapat kerusakan-kerusakan yang menjadi tanggung jawab Para Tergugat ;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti (Pengadilan Tinggi) yang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri dapat dibenarkan ;
- Bahwa uang paksa hanya dapat dijatuhkan terhadap perkara yang berhubungan dengan uang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : DR. Dr. MAYA DEVITA LOKANATA, Sp.KK. dan Dr. HADI DJUNAEDI M.S. yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya Kolonel Chk. MAMAN SUPARMAN, SH., dkk. tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : DR. Dr. MAYA DEVITA LOKANATA, Sp.KK. dan Dr. HADI DJUNAEDI M.S. tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini secara tanggung renteng sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 6 Oktober 2010 oleh H. M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH. Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Abbas Said, SH.,MH. dan Timur P. Manurung, SH.,MM. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Dwi Tomo, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./H. Abbas Said, SH.,MH .

Ttd./Timur P. Manurung, SH.,MM.

K e t u a :

Ttd./H. M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i..... Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi..... Rp.489.000,-
4. Jumlah Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

Ttd./ Dwi Tomo, SH.M.Hum.

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.MH.
NIP. 040044809

Hal. 51 dari 51 hal. Put. No. 1317 K/Pdt/2009

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)