



PUTUSAN

Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

1. PT. MATA NANDA, beralamat di Jalan Agung Tengah IV Blok I -11, Nomor 10 Sunter Agung, Podomoro, Jakarta Utara, yang diwakili oleh **KUMAR HIRO MAHTANI selaku Direktur PT. MATA NANDA**, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :-----

1. ZETO BACHRI, S.H., M.H.;

2. PERWIRASARI ETNA PHARMADY, S.H.;

Masing-masing Advokat, Konsultan Hukum dan Advokat Magang pada Kantor Hukum **ZETO & Associates**, Advocates-Kurator dan Pengurus yang beralamat kantor di Gedung Jaya lantai 2, Jalan M.H. Thamrin Kav. 12 Jakarta 10340, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 011/MN/V/2015 tanggal 25 Mei 2015, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula TERGUGAT I** ;-----

2. PT. PERDANA MITRAINDO, beralamat di Gedung Linggar Jati, Jalan Kayu Putih II / 7, Flat Nomor 4 Lantai 2 Jakarta Timur, yang diwakili oleh **KUSMAYADI, S.E. selaku Direktur Utama PT. PERDANA MITRAINDO**, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :-----

1. ANDRE UDIYONO NUGROHO, S.H.;

2. OTONG SATYAGRAHA, S.H.;

3. MUHAMAD KAMEL FAHRESY, S.H.;

Masing-masing Advokat-Konsultan Hukum pada kantor hukum **AUN & PARTNER Attorney at Law & Legal Consultant**, beralamat di Talavera Office Park, 28 th Floor Jalan TB. Simatupang Kav. 22-26 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 005/Su.Ku/AUNP/PDT/V/2015 tanggal 27 Mei 2015, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II semula TERGUGAT II** ;-----

hal 1 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI



3. PT. KETIRA ENGINEERING CONSULTANTS, beralamat di Jalan Tanah Abang V Nomor 56-56.A Jakarta Pusat, yang diwakili oleh **Ir. PAUL RETIKA, Msc. selaku Direktur Utama PT. KETIRA ENGINEERING CONSULTANTS**, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :-----

1. YAHYA NICOLAS TAKALAPETA, S.H.;

2. MUHAMMAD NUR, S.H.;

Masing-masing Advokat dan Pengacara pada Lembaga Bantuan Hukum **PANCASILA**, beralamat di Jalan Ciujung Nomor 8 Cideng Barat, Tanah Abang II, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2014, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III semula TERGUGAT III** ;-----

L A W A N

Ny. LILYANA ONG, bertempat tinggal di Jalan Danau Sunter Selatan, Blok I-10/12.A RT 013 RW 016 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, **selaku kuasa dari Tn. HERYANTO ABIDIN LAUW**, bertempat tinggal di Jalan Danau Sunter Selatan Blok I.11/1 RT 014 RW 016 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa No. 51 tanggal 14 Juni 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan **Notaris SRI INTANSIH, S.H.**, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :-----

1. STEFANUS GUNAWAN, S.H., M.Hum.;

2. HERMAN, S.H.;

3. SAPIIH KATONG, S.H.;

4. ENCEP RACHMAT CAHAYA, S.H.;

5. OKTAVIANUS SETIAWAN, S.H.;

6. SEPTIANDI PRAJAWIDYA, S.H.;

7. NICO SENJAYA, S.H.;

Masing-masing Advokat pada Kantor Pengacara **STEFANUS & REKAN**, beralamat di Arjuna Niaga, Jalan Arjuna Utara Nomor 1-E Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1286/SG/JB tanggal 19 Juni 2015,



selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula**
PENGUGAT ;-----

dan

4. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Cq. KEPALA DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, dalam hal ini **Ir. BAMBANG SUDJIMANTO, MT** selaku **Kepala Suku Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Utara**, berkantor di Kantor Walikota Administrasi Jakarta Utara, Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29 Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ;-----

- 1. R.D. DEWI SARTIKA, S.H.;**
- 2. TRI LESTARI, S.H.;**
- 3. IWAN HERY S, S.H.;**
- 4. ACHMAD MUHIDIN, S.H.;**

Masing-masing pegawai Bagian Hukum Kantor Walikota Administrasi Jakarta Utara, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29 Tanjung Priok Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1070/082.74 tanggal 6 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 April 2014, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 7 April 2014 dalam Register Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal, yang terletak di Jl.Danau Sunter Selatan, Blok.I-5/12.A,

hal 3 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan : Sunter Agung, Kecamatan : Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.8078 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7197), Seluas : 1,512 M2, Gambar Situasi No.373/1996, tanggal 08 Februari 1996, tercatat atas nama : HERYANTO ABIDIN LAUW;-----

2. Bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik atas proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau Gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya, yang berdiri diatas tanah seluas : 2.211 M2, yang terletak di Jl.Danau Sunter Selatan I-10/18, RT.013/RW.16, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9283/Sunter Agung, Surat Ukur No.203/1998, tanggal 06 Agustus 1998, tercatat atas nama : PT.MATANANDA;-----
3. Bahwa proyek pembangunan gedung milik Tergugat I tersebut, dilakukan atau dikerjakan oleh Tergugat II sebagai pemborongnya atau kontraktornya dan Tergugat III sebagai Konsultan Strukturnya;-----
4. Bahwa sekitar tahun 2008 proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya milik Tergugat I tersebut mulai dibangun, namun pengerjaan proyek baru berjalan sekitar 1 (satu) tahun atau sekitar tahun 2009 proyek pembangunan tersebut terhenti, karena tidak ada ijin dan adanya keberatan dari warga sekitar proyek tersebut dan mengganggu lingkungan sekitar, serta pembangunan tersebut telah menyalahi ijin yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;-----
5. Bahwa proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau Gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya tersebut, letak fisiknya sangat berdekatan atau bersebrangan dengan bangunan rumah tinggal milik Penggugat, jaraknya \pm 8 m (delapan meter);-----
6. Bahwa ternyata, sekitar awal tahun 2011, pembangunan proyek tersebut dilanjutkan kembali, kemudian terhenti kembali dan sekitar awal bulan Oktober 2012 Para Tergugat melanjutkan kembali proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau Gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya tersebut;-----
7. Bahwa pembangunan gedung tersebut, yang dilakukan oleh Para Tergugat tanpa meminta ijin dari Penggugat dan pembangunan tersebut juga telah menyalahi perijinan yang diberikan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I, sesuai dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.14973/IMB/2012, tanggal 12 Desember 2012, yaitu tinggi pembangunan yang seharusnya

hal 4 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI



4 (empat) lapis / lantai, tetapi dilapangan dibangunnya menjadi 6 (enam) lapis/lantai dan menggali/mengeruk tanah untuk pembuatan basement hingga kedalaman ± 9 m (sembilan meter) dan dibawah basement di gali kembali untuk bak penampungan air hingga kedalaman ± 7 M, sehingga total kedalaman galian sedalam ± 16 M;-----

8. Bahwa karena telah menyalahi perijinan, maka Turut Tergugat telah melakukan penyegelan atas pembangunan proyek tersebut, namun Para Tergugat tidak menunjukkan sikap yang patuh terhadap hukum, yaitu papan segel pada bangunan yang telah dipasang oleh pihak Turut Tergugat yang semula ditempel/ditempatkan didepan bangunan Tergugat I, sengaja oleh Para Tergugat disembunyikan/dipindahkan pemasangannya ke lokasi bagian dalam bangunan, sehingga tidak terlihat/tidak dapat dilihat oleh masyarakat sekitar, dan secara sembunyi-sembunyi Para Tergugat terus mengerjakan pekerjaan bangunan dibagian-bagian dalam proyek tersebut;
9. Bahwa akibat dari pembangunan proyek gedung milik Tergugat I tersebut, sehingga telah menyebabkan kerusakan berat pada fisik bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut;-----
10. Bahwa guna mencari kebenaran yang obyektif, maka Penggugat juga telah meminta konsultan independent dari Universitas Indonesia untuk melakukan penelitian atas kerusakan bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut dan berdasarkan laporan hasil penelitian kerusakan tanggal 20 Nopember 2013, pada halaman 2 (dua) bab III, hasil Penyelidikan, telah terindikasi kerusakan-kerusakan yang terjadi pada bangunan rumah tinggal milik Penggugat, disebutkan yaitu kerusakan meliputi:-----
 1. Pagar tepi bangunan sebelah kiri (Timur) mengalami rusak berat, berupa retak-retak dan miring dengan sudut kemiringan yang sangat parah kearah luar, sehingga untuk menghindari terjadinya roboh harus ditopang;-----
 2. Pagar muka bangunan (Selatan) juga mengalami rusak berat, berupa retak-retak dan miring ke arah kiri dalam arah memanjang pagar, sehingga sambungan dengan pagar tepi kanan bangunan putus;-----
 3. Lantai halaman kiri bangunan (sebelah Timur) mengalami penurunan yang sangat parah, hingga mencapai kedalaman maksimum hingga 50 cm;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Tanah dibawah sloof bangunan sebelah kiri (Selatan Timur) turun hingga terjadi rongga yang mencapai sekitar 50 cm;-----
5. Lantai halaman depan bangunan juga mengalami penurunan yang cukup parah dan miring ke arah kiri bangunan;-----
6. Lantai 1 (satu) ruang utama atau tengah terjadi penurunan parah, mencapai kedalaman maksimum hingga 30 cm;-----
7. Lantai 1 (satu) ruang belakang (ruang service) terjadi penurunan parah, mencapai kedalaman maksimum hingga 30 cm;-----
8. Halaman belakang (dalam) terjadi penurunan parah mencapai kedalaman maksimum hingga 30 cm;-----
9. Hampir seluruh dinding bangunan di lantai 1 (satu) mengalami rusak yang sangat parah, yang terjadi akibat penurunan sloof/tie-biem yang menahan dinding tersebut;-----
10. Juga hampir seluruh dinding dalam atau pembatas pembangunan dari bangunan tersebut mengalami retak sedang sampai berat, yang terjadi akibat penurunan tanah dan sloof penahan dinding tersebut;-----
11. Kusen pintu atau jendela kaca besar di belakang ruang utama mengalami penurunan yang cukup parah, diperkirakan hingga mencapai 10 cm;-----
12. Hampir seluruh dinding luar bangunan di lantai 2 (dua) juga mengalami retak sedang sampai berat;-----
13. Kamar mandi pada sisi utara atau timur, mengalami penurunan yang sangat signifikan, dimana dindingnya mengalami retak berat dan lantainya turun, sehingga terlihat miring ke belakang;-----
14. Instalasi air PDAM tidak berfungsi lagi, sejak terjadinya pengurukan tanah di halaman dan di lantai ruangan serta keretakan terjadi pada dinding rumah tersebut, instalasi air tersebut mampet, kemungkinan ada instalasi pipa yang patah;-----
11. Bahwa kemudian dari hasil penelitian independen Universitas Indonesia tersebut juga, pada halaman 7 (tujuh), bab IV, EVALUASI HASIL PENGUJIAN, disebutkan sebagai berikut:
 1. Penyebab penurunan tanah yang terjadi pada area bangunan rumah tinggal Bpk.HERYANTO ABIDIN LAUW, yang terletak di Jl.Danau Sunter Selatan, Blok.I.5, No.12.A, adalah akibat turunnya permukaan air tanah yang merupakan dampak langsung dari proses dewatering

hal 6 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan basement gedung bertingkat 6 lantai dengan 2 basement, yang terletak Jl.Danau Sunter Selatan, Blok. I 10 No.18 atau di sebrang jalan sebelah Timur rumah tinggal Bp.HERYANTO ABIDIN LAUW;-----

2. Akibat penurunan tanah tersebut diatas, seluruh dinding rumah tinggal Bpk.HERYANTO ABIDIN LAUW, di Jl.Danau Sunter Selatan Blok.I 5 No.12.A tersebut mengalami retak-retak berat, hal ini karena seluruh balok sloof atau tie-biem turun dan kemungkinan ada beberapa yang patah;-----
3. Sistem pondasi utama rumah tinggal Bpk.HERYANTO ABIDIN LAUW tersebut adalah berupa tiang pancang hingga lapisan tanah keras, secara umum pondasi tiang tersebut tetap bekerja baik dalam memikul struktur utama rumah tersebut walaupun telah terjadi penurunan tanah disekitar rumah tersebut;-----
12. Bahwa semula rumah tinggal milik Penggugat tersebut, disewakan kepada pihak lain, namun oleh karena bangunan rumah tinggal milik Penggugat telah rusak berat dan tidak layak dihuni, sehingga demi keselamatan, penyewa pindah meninggalkan rumah milik Penggugat tersebut, dan pada tanggal 08 Maret 2013, Penggugat telah mengembalikan sisa uang sewa kepada penyewa sejumlah Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);-----
13. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut, yang telah membangun proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau Gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya secara melawan hukum, sehingga telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat seluruhnya sejumlah Rp.15.991.632.500,- (lima belas milyar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), dengan perincian sebagai berikut :-----
 - 13.1. Biaya fee konsultan dan peneliti independent dari Universitas Indonesia, sebesar Rp.76.850.000,- (tujuh puluh enam juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi tanggal 30 Nopember 2013, dari Konsultan Ir.H.MADSURI, MT.;-----
 - 13.2. Biaya fee konsultasi untuk renovasi dan pembuatan Rencana Anggaran Biaya (RAB), sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sesuai dengan kwitansi tanggal 12 Maret 2014, dari PT.EKAMITRA TALENTA;-----

hal 7 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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

13.3. Biaya perbaikan renovasi bangunan rumah tinggal milik Penggugat, sebesar Rp.15.633.282.500,- (lima belas milyar enam ratus tiga puluh tiga juta dua ratus delapan dua ribu lima ratus rupiah), sesuai dengan RAB (Rencana Anggaran Biaya) Rumah Tinggal Jl.Danau Sunter Selatan Blok.15, No.12.A, tanggal 06 Maret 2014, dari PT.EKAMITRA TALENTA;-----

13.4. Pengembalian sisa uang sewa atas rumah milik Penggugat kepada penyewa rumah Penggugat sebesar Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);-----

13.5. Bahwa Penggugat juga telah mengeluarkan biaya-biaya untuk melakukan tindakan perbaikan, penyanggah/penopang, dengan maksud agar bangunan rumah tinggal Penggugat tidak semakin rusak/rubuh, Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk itu sebesar Rp.41.500.000,- (empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi tanggal 27 Maret 2013;-----

TOTAL = Rp.15.991.632.500,- (lima belas milyar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah);-----

14. Bahwa apabila bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut, tidak mengalami kerusakan berat akibat dari perbuatan Para Tergugat, maka Penggugat dapat menyewakan rumah tinggal Penggugat tersebut sebesar **Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) pertahun**, dan terhitung sejak tanggal 08 Maret 2013 (sejak tanggal pengembalian sisa uang sewa), Penggugat tidak dapat lagi menyewakan bangunan rumah tinggal Penggugat tersebut kepada pihak lain (Penyewa);-----

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, disebutkan sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” ;-----

Kemudian berdasarkan pasal 1367 ayat 1 KUHPerdara, disebutkan sebagai berikut :-----

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau

hal 8 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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)



disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.” ;-----

15. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegor dan meminta kepada Para Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang telah penggugat derita untuk perbaikan renovasi rumah dan lainnya, namun tetap tidak ada penyelesaian yang baik dari Para Tergugat;-----
16. Bahwa kemudian Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Pengacara STEFANUS & REKAN juga telah menulis surat kepada Tergugat I dengan surat-surat kami 1/.No.953/SG/JB, tanggal 19 September 2013, perihal : Undangan dan 2/.No.958/SG/JB, tanggal 30 September 2013, Perihal : Undangan ke-II (Kedua) & Terakhir, guna duduk dalam satu meja agar permasalahan dapat diselesaikan dengan baik, namun atas undangan tersebut tetap tidak ada penyelesaian yang baik;---
17. Bahwa kemudian juga Penggugat melalui kuasa hukumnya kembali telah mengirimkan surat kepada Tergugat I, dengan suratnya No.985/SG/JB, tanggal 23 Desember 2013, Perihal : Penyelesaian perbaikan kerusakan rumah tinggal, namun atas surat tersebut tetap tidak ada penyelesaian yang baik dari Tergugat I;-----
18. Bahwa walaupun Penggugat telah berulang kali menegor dan menagih kepada Para Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya, yaitu untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang telah Penggugat derita, baik kerugian atas rusaknya bangunan rumah tinggal milik Penggugat, maupun kerugian atas hilangnya keuntungan Penggugat, namun Para Tergugat tetap tidak mengindahkannya, karenanya terbukti Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat; -----
19. Bahwa oleh karena hingga saat ini Para Tergugat tidak memperbaiki bangunan rumah tinggal Penggugat yang mengalami rusak berat, walaupun Penggugat telah berulang kali menegor Para Tergugat untuk memperbaikinya, agar kerusakan tidak semakin parah, namun Para Tergugat tetap tidak mengindahkannya, sehingga bangunan rumah tinggal milik Penggugat hingga saat ini terus mengalami kerusakan yang semakin parah;-----
20. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat juga telah menderita kerugian immateriil, Penggugat menjadi terganggu konsentrasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan waktu bekerjanya, karena bangunan rumah tinggal Penggugat terus mengalami kerusakan berat yang semakin parah, dan Penggugat juga merasa dipermalukan, karena harus mengembalikan sisa uang sewa rumah Penggugat kepada penyewa, Penggugat juga sudah tidak bisa menyewakan rumah Penggugat tersebut kepada para penyewa, sehingga penghasilan dan kesehatan Penggugat menurun, yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);-----

21. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan perbuatannya telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, Para Tergugat tidak pernah menunjukkan itikad baik dan dikhawatirkan Para Tergugat tidak memenuhi isi putusan ini, karenanya untuk menjamin gugatan Penggugat ini agar tidak sia-sia dan hampa, karenanya mohon diletakkan sita jaminan (*Conservation Beslag*) atas harta benda milik Tergugat I, berupa:-----

21.1. *Sebidang tanah berikut bangunan setengah jadi, yaitu proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya, yang berdiri diatas tanah Seluas : 2.211 M2, terletak di Jl.Danau Sunter Selatan I-10/18, RT.013/RW.16, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara, SHGB No.9283/Sunter Agung, Surat Ukur No.203/1998, tanggal 06 Agustus 1998;*-----

21.2. *Sebidang tanah berikut bangunan kantor milik Tergugat I, beserta barang-barang bergerak yang berada didalamnya, terletak di Jl.Agung Tengah IV (Jl.Agung Tengah 4) Blok.I-11 No.10, sunter Agung Podomoro, Jakarta Utara;*-----

21.3. *Sebidang tanah berikut bangunan kantor milik Tergugat II, beserta barang-barang bergerak yang berada didalamnya, terletak di Jl.Kayu Putih II/7, Flat No.4, Lantai 2, Jakarta Timur 13460;*-----

22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan outentik, karenanya mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;-----

hal 10 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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)



PERMOHONAN:

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon diputuskan sebagai berikut :-----

Primer:-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;-----
3. Menyatakan Tergugat I, II, dan III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;-----
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;-----
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng memberikan ganti rugi atas kerugian materiil yang telah Penggugat derita atas proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya, seluruhnya sejumlah Rp.15.991.632.500,- (lima belas milyar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), yang harus dibayar secara penuh dan seketika lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;-----
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas hilangnya keuntungan yang didapat oleh Penggugat, karena tidak dapat disewakan/dikaryakannya rumah tinggal milik Penggugat tersebut, sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah)/pertahun, terhitung sejak tanggal 08 Maret 2013 sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini, yang harus dibayar secara tunai dan seketika lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;----
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi immaterial/moril kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);---
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;-----
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voerad*);-----
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;-----

Subsider : -----

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;-----



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah memberikan jawaban yang disampaikan pada persidangan tanggal 3 September 2014 sebagai berikut:-----

JAWABAN TERGUGAT I:-----

DALAM KONVENSİ:-----

I. DALAM EKSEPSİ:-----

a. Eksepsi Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*) ;-----

Penggugat tidak memiliki Persona Standi in Judicio untuk Mengajukan Gugatan a quo ;-----

1. Bahwa kapasitas **Penggugat** mengajukan Gugatan tidak jelas (*onduidelijk*), dalam surat Gugatan disebutkan bahwa **Penggugat adalah kuasa dari** Tn. Heryanto Abidin Lauw, namun dalam posita selanjutnya disebutkan bahwa **Penggugat adalah Pemilik** atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Jln. Danau Sunter Selatan, Blok I-5/12.A, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.8078 (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7179) seluas : 1,512 M2, Gambar Situasi No.373/1996, tanggal 08 Februari 1996, tercatat atas nama : Heryanto Abidin Lauw;-----
2. Bahwa Kuasa yang dimiliki **Penggugat** tidak sebutkan dalam Gugatan sebagai Surat Kuasa yang bersifat Khusus. Dalam surat Gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** hanya disebutkan sebagai berikut:
".....selaku Kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw, bertempat tinggal di Jln. Danau Sunter Selatan Blok I-11/1, RT.014 /RW.016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa No.51,dan seterusnya....." ;-----
3. Bahwa Penunjukkan kuasa dalam surat Gugatan diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR (pasal 147 ayat (1) RBG). Berdasarkan SEMA No.6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 menyebutkan surat kuasa khusus harus memenuhi syarat sebagai surat kuasa khusus yaitu:---
 - i. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan;-----
 - ii. Menyebut kompetensi relatif;-----
 - iii. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan;-----
 - iv. menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan; -----



Bahwa syarat tersebut bersifat kumulatif. Tidak dipenuhinya salah satu syarat, mengakibatkan kuasa tidak sah (vide, M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata);-----

4. Bahwa seandainya, **Penggugat** adalah penerima kuasa berdasarkan Kuasa umum untuk melakukan suatu pengurusan atau perbuatan hukum, maka **Penggugat** tidak berwenang untuk memberi kuasa khusus kepada siapapun untuk tampil di Pengadilan. Mahkamah Agung dalam Putusannya tanggal 30-12-1985 No.354/K/Pdt/1984, menyatakan tidak sah Surat kuasa khusus yang diterbitkan berdasarkan Surat Kuasa Umum;-----

5. Bahwa berdasarkan uraian **Tergugat I** tersebut, adalah layak dan sah serta patut apabila Majelis Hakim menyatakan menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);-----

b. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas / Exceptio Obscur Libel ;-----

6. Bahwa Gugatan **Penggugat** tidak memenuhi syarat formil untuk dikualifikasi sebagai Surat Gugatan yang layak diajukan di Pengadilan. ;-----

Pada halaman 1 Surat Gugatan **Penggugat** disebut sebagai Kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw, namun pada halaman 2, **Penggugat** disebut sebagai **pemilik atas tanah dan bangunan** yang menjadi pokok sengketa;-----

Gugatan semacam ini adalah Gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*unduidelijk*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 RV; -----

Melihat bentuk Gugatan **Penggugat** dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan hukum (*recht betrekking*), yang bersifat kebendaan (*zekelijk*) khususnya antara **Penggugat** dengan tuntutan;-----

c. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak / Exceptio Plurium Litis consortium ;

7. Bahwa Pihak-Pihak yang dijadikan Tergugat dalam perkara A quo juga tidak lengkap atau dengan kata lain **Penggugat** mengajukan Gugatan dengan Pihak yang kurang;-----

Bahwa Pihak yang seharusnya diajukan juga sebagai **Tergugat** dalam Perkara a quo adalah PT. Ciria Jasa Konsultan dan Perencana yang dalam Pekerjaan Pembangunan Gedung milik **Tergugat I** ditunjuk sebagai Konsultan Manajemen Pembangunan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Tender Untuk Pekerjaan-Pekerjaan Kontrak Utama Untuk "Proyek Sunter Bangunan Monumental" Surat Penunjukan No: 02/MN/2012 tanggal 15 Oktober 2012 dari PT.Mata Nanda in Casu **Tergugat I** kepada PT. Ciria Jasa Konsultan dan Perencana (**Bukti T I.1**) pada bagian lampiran halaman 1 disebutkan dengan tegas sebagai berikut:-----

"Inti Kontrak Untuk Penunjukkan Konsultan Manajemen Pembangunan ;-----

Matananda sepenuhnya tidak mengetahui ketentuan-ketentuan kegiatan pembangunan;-----

*Karena itu Matananda harus didampingi dengan sebagaimana mestinya oleh CM (Consultant Management/ Konsultan Manajemen, incasu, PT. Ciria Jasa Konsultan dan Perencana – keterangan dalam kurung ditambahkan oleh **Tergugat I**). untuk setiap tindakan yang diperlukan untuk dilakukan pada setiap tahapan untuk keperluan pelaksanaan proyek secara benar.-----*

Harap diingat bahwa ini merupakan sebuah proyek monumental. Lingkup Pekerjaan adalah sebagaimana tersebut di bawah ini namun tidak terbatas kepada :.....dst.....dst..." ;-----

8. Bahwa dalam Perjanjian Kontrak No.01/MT-CKP/X/2012 (**Bukti T I.2**) antara **Tergugat I** dan PT.Ciria Jasa Konsultan dan Perencana, dalam Pasal 3 ayat (7) Tentang Tanggung Jawab Konsultan disebutkan dengan jelas dan Tegas Tanggung Jawab PT. Ciria Jasa Konsultan dan Perencana tersebut sebagai berikut;-----

ayat (7) : "*Pihak Kedua akan bertanggung jawab secara penuh atas keakuratan dan ketepatan hasil pengawasan dan /atau hasil Konsultasi Manajemen Pembangunan yang dilakukan dan /atau hasil konsultasi Manajemen Pembangunan yang dilakukan dan bilamana terdapat ketidak-benaran didalam konsultasi Manajemen Pembangunan, maka Pihak Kedua akan bertanggungjawab atas kerugian-kerugian yang disebabkan karena kesalahannya kepada Pihak Pertama.*" (garis bawah dan penebalan oleh **Tergugat I**); -----

9. Bahwa dengan tidak dimasukkannya PT. Ciria Jasa Konsultan dan Perencana ini sebagai salah satu pihak dalam Gugatan a quo, menyebabkan pokok sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;-----

hal 14 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat I yaitu: -----

1. Eksepsi Diskualifikasi (Gemis aanhoedanigheid); -----
2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel);-----
3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio plurium litis consortium).-----

Maka adalah patut dan berdasarkan hukum jika Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo memberikan putusan sebagai berikut: -----

Dalam Eksepsi:-----

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I ;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).-----

II. DALAM POKOK PERKARA:-----

Majelis Hakim yang Terhormat, mohon kiranya dalil-dalil **Tergugat I** sebagaimana diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas dianggap juga sebagai bagian yang tak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara dan selanjutnya perkenankanlah **Tergugat I** mengajukan bantahan, dalil, dan argumen-argumen sehubungan dengan alasan gugatan **Penggugat** dan atau duduk perkara/pokok perkara atas Gugatan **Penggugat**, sebagaimana diuraikan di bawah ini ;-----

10. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan Tuntutan **Penggugat**, kecuali jika dengan tegas dan jelas **Tergugat I** mengakuinya;-----

Tergugat I Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat pada point 4 Posita Yang Mendalilkan Bahwa Pembangunan Gedung Milik Tergugat I tersebut Menganggu Lingkungan Sekitar Dan Mendapat Keberatan dari Warga Sekitar.

Bahwa tidak pernah ada keberatan dari warga sekitar dan hal ini dibuktikan juga bahwa sejak awal **Tergugat I** telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana IMB Nomor 06118/IMB/2004 tanggal 09-07-2004 dan terakhir diperbaharui dengan IMB Nomor 14973/IMB/2012 tanggal 12-12-2012 (**Bukti T I.3**); -----

11. Bahwa demikian juga dalil **Penggugat** pada Point 6, ditolak dengan tegas oleh **Tergugat I** karena tidak pernah ada penghentian pembangunan sejak IMB pertama kali diajukan oleh **Tergugat I**. Pembangunan dihentikan sementara sejak adanya klaim dari **Penggugat** dan bukan karena dicabutnya IMB ;-----

hal 15 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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 Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat Pada Point 6, 7, 8, 9, 10 dan 11 Yang Disampaikan Dalam Gugatan, Karena Seluruh Proses Pengerjaan Pembangunan Gedung Milik Tergugat I Tersebut Telah Melalui Proses Perhitungan Oleh Tenaga Ahli in casu Tergugat III. ;-----

12. Bahwa dalil **Penggugat** yang menyebutkan bahwa kerusakan yang terjadi pada bangunan milik **Penggugat** karena turunnya permukaan air tanah sebagai dampak langsung dari proses dewatering pembangunan, sebagaimana didalilkan oleh **Penggugat** pada point 11 Gugatan, adalah tidak berdasar;-----
13. Bahwa Berdasarkan Surat dari **Tergugat III** kepada **Tergugat II** No.10/04/Delv-KC/13 tanggal 10 April 2013 perihal Tanggapan Teknis Efek Penggalan dan Dewatering (**Bukti T I.4**), jelaslah bahwa Penggalan dan Dewatering dalam pembangunan gedung milik **Penggugat** telah memenuhi kaidah-kaidah teknis yang diperlukan;-----
14. Bahwa dalam suratnya tersebut **Tergugat III** menyimpulkan sebagai berikut:-----
- Sesuai dengan perencanaan bahwa disekeliling area galian dikonstruksikan struktur soldier Pile D.60c/c 80 cm sedalam 12 m, pelaksanaan penggalan adalah sedalam 7.25 m dari permukaan tanah eksisting yang dilakukan setelah konstruksi soldier pile terpasang sehingga resiko terjadinya penurunan di area sekitar galian selama proses penggalan dapat dihindari. Selama proses penggalan dilakukan tidak ada indikasi terjadinya pergerakan dari struktur soldier pile tersebut sehingga dapat dipastikan bahwa di area sekitar galian tidak terjadi pergerakan tanah. (garis bawah dan penebalan oleh **Tergugat I**);-----
 - Pemompaan air tanah dilaksanakan secara bertahap menyesuaikan dengan pentahapan penggalan. Sistem pemompaan adalah berupa pompa permukaan (sum-pit) dimana proses pengeringan hanya dilakukan di bagian permukaan dasar galian. Dengan adanya sistem soldier pile + bentonite maka disekeliling area galian akan berfungsi sebagai dinding kedap air sehingga efek rembesan air tanah dari area luar galian dapat dihindari. Dengan demikian maka penurunan muka



air tanah didalam area galian tidak berpengaruh terhadap posisi muka air tanah di area luar galian.;-----

- Dari data penyelidikan tanah disimpulkan bahwa jenis lapisan tanah hingga sedalam 14 m adalah berupa lempung dan lempung kelanauan dengan tingkat permeabilitas yang rendah, sedangkan berdasarkan analisa perhitungan dapat diprediksikan bahwa dengan adanya sistem soldier pile + bentonite pile di sekeliling area galian maka radius pengaruh penurunan muka air akibat dari pemompaan adalah sejauh 6-7 m dari sisi galian. Dengan demikian maka area bangunan dengan jarak lebih dari radius 6-7 m dari area galian aman terhadap efek penurunan air tanah. (penebalan dan garis bawah oleh **Tergugat I.**) ;-----

15. Bahwa dalil **Penggugat** yang menyebutkan bahwa jarak rumah tinggal **Penggugat** dan proyek pembangunan milik **Tergugat I** adalah 8 meter (poin 5 Gugatan), lalu **Penggugat** mendalilkan bahwa kerusakan bangunan milik **Penggugat** adalah dikarenakan adanya penurunan permukaan air tanah, adalah dalil yang tidak terbukti, berdasarkan keterangan dari **Tergugat III** yang merupakan konsultan dan tenaga ahli yang dilibatkan oleh **Tergugat I** dalam pembangunan gedung milik **Tergugat I**, sebagaimana disebutkan pada poin 14 diatas;-----
16. Bahwa oleh karena itu adalah tidak adil jika dalam gugatan a quo pendapat dari **Penggugat** saja yang dijadikan acuan, karena walaupun **Tergugat III** merupakan pihak dalam Gugatan, namun kapasitas **Tergugat III** dalam Pembangunan Gedung milik **Tergugat I** adalah Konsultan Ahli sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kontrak No. 100/08/SPK-Matananda/08 tanggal 28 Agustus 2008 (**Bukti T I. 5**);-----
17. Bahwa selanjutnya, **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** yang mendalilkan bahwa **Tergugat I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum vide pasal 1365 KUHPerduta;-----

Bahwa Dalam Gugatan A quo Tidak Dapat Diterapkan Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (Strict Liability) , Karena Salah Satu Unsur Penting Dalam Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) adanya Kesalahan Yang Disengaja (schuld). ;-----

18. Bahwa di dalam Hukum dikenal adagium yang berbunyi : Tiada Hukuman Tanpa Kesalahan (*geen straf zonder schuld*) .-----



Bahwa dengan dicantumkannya syarat kesalahan dalam pasal 1365 KUHPerdata, pembuat Undang-undang berkehendak menekankan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkannya apabila perbuatan tersebut dapat dipersalahkan padanya. (Perbuatan Melawan Hukum, Rosa Agustina, Hal. 46); -----

19. Bahwa istilah kesalahan (*schuld*) juga digunakan dalam arti kealpaan (*onachtzaamheid*) sebagai lawan dari kesengajaan. Kesalahan mencakup dua pengertian yakni kesalahan dalam arti luas dan kesalahan dalam arti sempit;-----

Kesalahan dalam arti luas, bila terdapat kealpaan dan kesengajaan, sementara kesalahan dalam arti sempit hanya berupa kesengajaan. ---

Bahwa soal kesalahan itu terletak pada suatu perhubungan kerohanian (*Psychisch verband*) antara alam pikiran dan perasaan si subyek dan suatu perkosaan tertentu (Wirjono Prodjodikoro, - dalam-, Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum) ;-----.

Apabila seseorang pada waktu melakukan Perbuatan Melawan Hukum itu tahu betul bahwa perbuatannya akan berakibat suatu keadaan tertentu yang merugikan pihak lain maka dapat dikatakan bahwa pada umumnya seseorang tersebut dapat dipertanggung jawabkan. Syarat untuk dapat dikatakan bahwa seorang tahu betul akan adanya akibat itu, ialah bahwa seorang itu tahu hal adanya keadaan-keadaan sekitar perbuatannya yang tertentu itu, yaitu keadaan-keadaan yang menyebabkan kemungkinan akibat itu akan terjadi; -----

20. Bahwa sebagaimana yang telah **Tergugat I** berulang kali sampaikan diatas, dalam melakukan pembangunan gedung milik **Tergugat I** tersebut, **Tergugat I** tidak melakukannya seorang diri namun menyerahkan pekerjaan tersebut kepada Konsultan dan Kontraktor Professional yang memang merupakan para ahli dibidangnya dengan cara menyewa jasa para ahli dan atau profesional tersebut. Hal ini dapat dilihat sebagaimana Kontrak Kerja yang ditandatangani **Tergugat I** yaitu:
- Contract Agreement No. 100/08/SPK-Matananda/08 tanggal 28 Agustus 2008 (vide bukti T I .5), antara PT.Matananda, incasu **Tergugat I**, dan PT. Ketira Engineering Consultants, in casu, **Tergugat III**;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tender for Main Contract Works For " Monumental Building Sunter Project" Letter Award No. 01/MN/2012 tanggal 12 Oktober 2012 (**Bukti T I.6**) yang ditandatangani masing-masing oleh kedua Pihak yaitu, incasu, **Tergugat I** dan **Tergugat II**;-----

- Contract of Matananda Project No.01/MT-CKP/X/2012 tanggal 15 Oktober 2012 (vide bukti T.I.2), antara PT.Matananda, incasu, **Tergugat I** dan PT. Ciriayasa Konsultan dan Perencana; -----

21. Bahwa lingkup tugas dan tanggung jawab masing-masing Profesional yang disewa oleh **Tergugat I** juga dapat dilihat dalam kontrak-kontrak yang ditandatangani tersebut yaitu :-----

- **Tergugat II** bertindak selaku Kontraktor utama untuk pembangunan Gedung milik **Tergugat I** yang meliputi : Pekerjaan Struktur, Pekerjaan Arsitektur, dan Pekerjaan eksternal;-----

Bahwa bahkan dalam point ke VI terdapat klausul Asuransi yang berbunyi : -----

"PT. Perdana Mitraindo (in casu, Tergugat II) harus menanggung asuransi untuk Kompensasi Para Pekerja (Astek/Jamsostek), semua Resiko Kontraktor ditambah Asuransi TPL (Third Party Liability)" (vide bukti T.I.6) (garis bawah dan penebalan oleh **Tergugat I**);-----

- **Tergugat III** bertindak selaku Konsultan Struktur dan Desain Infrastruktur untuk Proyek Fasilitas Budaya di Sunter-Jakarta Utara yaitu Pembangunan Gedung milik **Tergugat I**, dengan tanggung jawab:-----

- Untuk mempersiapkan desain struktur untuk bangunan dan pondasi (2 basement, 4 lantai atas ditambah 2 lantai mezzanine) luas lantai total adalah 8,010,40 m² ;-----

- untuk mempersiapkan desain infra struktur:-----

- Jalan;-----

- Struktur Pertanahan;-----

- Fondasi pagar batas;-----

- Pekerjaan Sipil untuk MIE : WTP, WWTP, Drainase, Fondasi untuk genset dan pompa , fondasi lift; (vide bukti T I.5) ;-----

- PT.Ciria Jasa Konsultan dan Perencana bertanggung jawab sebagai Konsultan Manajemen Pembangunan dengan tugas dan tanggung jawab antara lain yaitu:-----

hal 19 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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)



- Evaluasi kegiatan perencanaan untuk Desain dan Konsultan-konsultan yang lainnya termasuk strategi untuk menghapuskan secara bertahap paket-paket tender / kontrak;-----
- Mengkonsultasikan Desain dan konsultan-konsultan lainnya terkait dengan efisiensi sumber daya, status perkembangan proyek, perubahan-perubahan dan laporan berkala;-----
- Mengadakan dan mengetuai rapat-rapat koordinasi desain dan kemudian membuat notulen rapat serta membagikan notulen rapat tersebut dengan segera. (vide lampiran bukti T I.1) ;-----

Dengan Ditunjuknya Perusahaan Profesional, Sebagai Kontraktor Utama dan Konsultan –Konsultan Oleh Tergugat I, Yaitu, in casu, Tergugat II dan Tergugat III Serta PT. CiriaJasa Konsultan Dan Perencana, maka unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya Schuld, Yang Berupa Kealpaan Dan Kesengajaan, Tidak Dapat Dibebankan Kepada Tergugat I. ;-----

22. Bahwa jelaslah berdasarkan uraian **Tergugat I** tersebut diatas, yaitu dengan ditunjuknya Kontraktor Utama, dan Konsultan baik Konsultan Struktur dan Tehnik serta Konsultan Manajemen Pembangunan, **Tergugat I** telah mempersiapkan dengan cermat pembangunan Gedung milik **Tergugat I** tersebut, dan adalah tidak adil dan tidak memiliki dasar hukum yang sah apabila dalam Gugatan a quo **Tergugat I** didalilkan oleh **Penggugat** sebagai Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
23. Bahwa fakta bahwa **Tergugat I** menyadari dirinya memang tidak memiliki pemahaman sedikitpun dalam pembangunan gedung, sekali lagi **Tergugat I** sampaikan, tercermin dalam Tender Untuk Pekerjaan-Pekerjaan Kontrak Utama Untuk “Proyek Sunter Bangunan Monumental” Surat Penunjukan antara **Tergugat I** dan PT. CiriaJasa Konsultan dan Perencana sebagai berikut : ” *Matananda **sepenuhnya tidak mengetahui ketentuan-ketentuan kegiatan pembangunan, Karena itu Matananda harus didampingi dengan sebagaimana mestinya oleh CM** (Consultant Management/ Konsultan Manajemen, incasu, PT. CiriaJasa Konsultan dan Perencana – tambahan keterangan dalam kurung, garis bawah dan penebalan oleh **Tergugat I**) untuk setiap tindakan yang diperlukan untuk dilakukan pada setiap tahapan untuk keperluan pelaksanaan proyek secara benar.*-----



Harap diingat bahwa ini merupakan sebuah proyek monumental. Lingkup Pekerjaan adalah sebagaimana tersebut di bawah ini namun tidak terbatas kepada :.....dst.....dst..." (vide lampiran bukti T I.1);-----

Bahwa Seandainya pun, Dalil Penggugat Yang Menyebutkan Bahwa Kerusakan Bangunan Milik Penggugat Adalah Disebabkan Oleh Pembangunan Gedung Milik Tergugat I, Quod Non, Maka Berdasarkan Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, Kerusakan Tersebut menjadi Tanggung Jawab Perencana atau Pengawas Kontruksi atau Pelaksana Konstruksi.;-----

24. Bahwa Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Kontruksi dalam Pasal 26 menyebutkan : -----

"(1). Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi.;-----

(2) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi ";-----

25. Bahwa dalam bagian Penjelasan terhadap Pasal 26 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Kontruksi tersebut dijelaskan dengan jelas mekanisme ganti rugi yaitu disebutkan sebagai berikut :-----

"Pasal 26 ;-----

Ayat (1). Pelaksanaan ganti rugi dapat diberlakukan melalui mekanisme pertanggung jawaban yang pemberlakuannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggung jawaban bagi Perencana dan Pengawas konstruksi.;-----

Ayat (2). Pertanggungjawaban pelaksana konstruksi di bidang usaha kepada pelaksana konstruksi maupun sub pelaksana konstruksi dalam bentuk sanksi administrasi sesuai tingkat kesalahan. ;-----



Besaran ganti rugi yang menjadi tanggungjawab pelaksana konstruksi dalam hal terjadi kegagalan hasil pekerjaan konstruksi diperhitungkan dengan mempertimbangkan antara lain tingkat kegagalannya. ;-----

Pelaksanaan ganti rugi dapat diberlakukan melalui mekanisme pertanggung jawaban yang pemberlakuannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggung jawaban bagi pelaksana konstruksi. ” ;-----

26. Bahwa sebelumnya, dalam Bab I Ketentuan Umum Undang-Undang No.18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi pada Pasal 1 ayat (1) disebutkan sebagai berikut :-----

”Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.”;-----

Bahwa dalam gugatan aquo keseluruhan mengenai pertanggungjawaban jika terjadi sesuatu yang menyebabkan ganti rugi menurut Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi dibebankan kepada Tergugat II, Tergugat III dan PT. CiriaJasa Konsultan Dan Perencana. ;-----

27. Bahwa oleh karena itu berdasarkan Undang-Undang No.18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, sebagaimana telah disampaikan oleh **Tergugat I** diatas, maka seharusnya dan berdasarkan hukum, **Tergugat I** tidak dapat dihukum dengan alasan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----

28. Bahwa pula, berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh PT. Perdana Mitraindo, in casu, **Tergugat II** tertanggal 13 Mei 2013 (**Bukti T I. 7**), menyatakan sebagai berikut :-----

”1. Menyatakan bahwa berkaitan dengan proyek pembangunan Gedung Budaya Sunter yang terletak di jalan Danau Sunter Selatan Blok I-10 No.18 Sunter Agung Podomoro Jakarta Utara milik .PT.Mata Nanda, dan kami selaku pelaksana proyek tersebut bersedia untuk melakukan perbaikan dan mengembalikan ke kondisi semula sebelum dilaksanakannya proses konstruksi pada proyek tersebut, atas kerusakan yang terjadi pada rumah:-----

- a. Ibu Lilyana Ong yang beralamat di Jl.Danau Sunter Selatan Blok I-5 No.12A Sunter Jakut;-----*



*b. Ibu Lilyana Ong yang beralamat di Jl. Danau Sunter Selatan Blok I-
10 No.17 B Sunter Jakut, -----
dan seterusnya.....dan seterusnya.....”*

Mahkamah Agung Dalam Putusan No. 365 K/PDT/1984 Tanggal 30 Juli 1985 Yang Telah Menjadi Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Menyebutkan Bahwa Dengan Adanya Pernyataan Dari Kontraktor, Bahwa Segala Akibat Dan Risiko Pembangunan Proyek Menjadi Tanggungan Kontraktor, Maka Kontraktor Dihukum Untuk Membayar Semua Ganti Rugi Kepada Pihak Ketiga Tersebut. ;-----

29. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No. 365 K/PDT/1984 Tanggal 30 Juli 1985 antara Bima Sentosa, dkk melawan Herman Kurniadjaya, dkk (**Bukti T I.8**), pada bagian Menimbang, telah membuat pertimbangan hukum yang antara lain sebagai berikut:-----
” dan ternyata Pemohon untuk Kasasi, Herman Kurniadjaya tersebut, dengan sadar akan memikul segala kerusakan yang timbul sebagai akibat pekerjaan pembangunan proyek pertokoan/ perkantoran tersebut baik berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 8 Juni 1980, P6 maupun bukti P.6A yang telah diambil alih pertanggung-jawab kontraktornya oleh Termohon untuk Kasasi, Herman Kurniadjaya tersebut, seperti ternyata dalam pernyataan yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang in casu Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta tanggal 30 Juli 1981 No.7156/Yy,.....”dan seterusnya. -----
30. Bahwa berdasarkan dan atau mengacu pada Putusan Mahkamah Agung tersebut, dengan membandingkannya dengan Surat Pernyataan yang telah dibuat oleh **Tergugat II** tertanggal 13 Mei 2013 (vide bukti T.I.7), maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum jika Majelis Hakim dalam perkara A quo melepaskan **Tergugat I** dari hukuman untuk mengganti rugi kepada **Penggugat**, jika seandainya, Quod Non, Majelis Hakim berpendapat bahwa memang telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum ;-----
31. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa **Tergugat I** bertanggung jawab dengan mengacu pada Pasal 1367 ayat (1) KUHperdata yang berbunyi :-----



"Seorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.";-----

Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdata, tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo , karena hubungan Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III bukanlah hubungan majikan dan buruh dan atau sebagai karyawan dari Tergugat I;-----

Pengawasan atas pembangunan Gedung tersebut juga telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II , Tergugat III dan PT. Ciria Jasa Konsultan dan Perencana.;-----

32. Bahwa Pasal 1365 KUHperdata mengandung prinsip "Liability based on Fault: dengan beban pembuktian pada penderita. Hal tersebut sejalan dengan pasal 1865 KUHperdata yang menentukan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;-----
33. Bahwa sebagaimana yang telah **Tergugat I** sampaikan diatas pada halaman 8 alenia terakhir, dalam perkara a quo tidak dapat diterapkan prinsip Tanggung Jawab Mutlak (strict liability) ;-----
Konsep tanggung jawab mutlak diartikan terutama sebagai kewajiban mutlak yang dihubungkan dengan kewajiban kerusakan yang ditimbulkan. Salah satu ciri utama tanggung jawab mutlak adalah tidak ada persyaratan tentang perlu adanya kesalahan ;-----
Prinsip tanggung jawab mutlak (Strict Liability) ini dianut oleh Undang-undang No.4 tahun 1982 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup dalam pasal 21. (Perbuatan Melawan Hukum, Rosa Agustina,Hal.46);-----
34. Bahwa oleh karena itu, **Tergugat I** menolak dalil-dalil **Penggugat** sebagaimana yang disampaikan dalam point 16 dan 17 karena pada kenyataannya **Penggugat**'lah yang tidak pernah sungguh-sungguh dalam mengupayakan penyelesaian perkara sebelum gugatan ini diajukan;-----
35. Bahwa demikian juga dengan dalil **Penggugat** pada point 18, 19, 20, **Tergugat I** menolak dengan Tegas. Mengenai permintaan **Penggugat**



untuk meletakkan sita jaminan (point 21), adalah permintaan yang tidak berdasar sebagaimana yang telah **Tergugat I** uraikan panjang lebar diatas, **Tergugat I** tidak dapat dibebani ganti rugi atas segala kerugian yang didalilkan **Penggugat** dalam Gugatan a quo;-----

36. Bahwa Petitum **Penggugat** tentang kerugian Materiil dan Imateriil adalah petitum yang tidak memiliki alas hukum yang sah. Perhitungan tersebut merupakan imajinasi **Penggugat** belaka dan bukan sungguh-sungguh merupakan kerugian yang diderita oleh **Penggugat**. ;-----

Berdasarkan fakta-fakta, alasan-alasan, dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, maka **Tergugat I** memohon agar kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :---

DALAM KONPENSI ;-----

Dalam Eksepsi:-----

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan **Tergugat I** dalam perkara ini;
2. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan **Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);-----

3. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya dan atau gugatan **Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima;-----
2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini ;
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

JAWABAN TERGUGAT II: -----

I. DALAMEKSEPSI;-----

Bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II ; -----

a. Exeptio Error in Persona

1. Bahwa kedudukan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang menjadi subyek dalam perkara aquo masih sangat perlu dibuktikan kebenarannya dan keabsahannya dalam perkara aquo. Bahwa meskipun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdalih adalah sebagai pemilik namun dalam surat gugtannya, Penggugat menyatakan sebagai kuasa dari Tn. HERYANTO ABIDIN LAUW berdasarkan Surat Kuasa No. 51 tertanggal 14 Juni 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sri Intansih, S.H.;-----

Bahwa selain itu, penggugat dalam mengajukan gugatannya menyatakan sebagai pemilik sebagaimana Posita poin 1 sedangkan bukti atas hak milik No. 8078 (dahulu HGB No. 7197) luas tanah 1.512 M2, gambar situasi No. 373/1996 tanggal 08 Februari 1996, tercatat atas nama : Heryanto Abidin Lauw. Sedangkan tidak dinyatakan peristiwa atau hubungan hukum apakah yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tn. HERYANTO ABIDIN LAUW. Tidak ada suatu dari dalil penggugat yang menyatakan bahwa penggugat sebagai pemilik tanah aquo melalui proses peralihan hak yang seperti apa, hanya kemudian Penggugat atas pengakuanya menyatakan sebagai pemilik tanah aquo ;-----

Dengan merujuk pada pendapat M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal.111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar- benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona dengan kualifikasi diskualifikasi in Person, seharusnya dalam perkara aquo yang berhak mengajukan gugatan adalah Tn. HERYANTO ABIDIN LAUW bukan Penggugat (Ny. Lilyana Ong);-----

2. Kedudukan Tergugat II adalah tidak tepat sebagai Tergugat II, karena Tergugat II dalam bekerja berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 01/MN/2012 tertanggal 12 Oktober 2012, Bill of Quantity beserta dokumen perubahan-perubahannya yang dikeluarkan oleh Tergugat I sebagai Pemilik Proyek, serta Gambar Perencanaan yang dikeluarkan oleh Tergugat III sebagai Konsultan Perencana, dan PT. Ciriayasa Cipta Mandiri sebagai Manajemen Konstruksi. Dengan mengutip pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (hal. 2) mengatakan bahwa dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Hal ini diperkuat dengan Yurisprudensi,

hal 26 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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)



gugatan yang ditujukan kepada secara nyata menguasai barang sengketa (Putusan MA 1 Agustus 1983 No. 1072 K/Sip/1982);-----

3. Bahwa Penggugat telah lalai dengan tidak mengikut sertakan PT.Cirijasa Cipta Mandiri yang dalam pekerjaan proyek pembangunan "Fasilitas Sosial Budaya Sunter" tersebut bertindak sebagai Manajemen Konstruksi yakni Pengawas Proyek. Sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 439, yang menyatakan, "Dengan demikian oleh karenanya Pihak Ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium";-----
4. Bahwa selain poin 3 tersebut di atas, Penggugat juga telah lalai dengan tidak mengikutsertakan PT. Indonesia Pondasi Raya (Indopora) dalam perkara aqua Bahwa pekerjaan PT Indonesia Pondasi Raya meliputi pekerjaan soldier piles dan bored pile, dan pekerjaan tersebut merupakan pekerjaan pendahuluan sebelum Tergugat II melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan Surat Perintah Kerja No. 01/MN/2012 tertanggal 12 Oktober 2012;-----

b. Execptio Obscur Libel ;-----

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUHPdata gugatannya tidak menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa, bagaimana, dan kapan Tergugat II lakukan ;-----
Bahwa Tergugat II melaksanakan pekerjaan structure work, architecture work, dan external work sebagaimana Surat Perintah Kerja No. 01/MN/2012 tertanggal 12 Oktober 2012, Bill of Quantity beserta dokumen perubahanperubahannya yang dikeluarkan oleh Tergugat I sebagai Pemilik Proyek, serta Gambar Perencanaan yang dikeluarkan oleh Tergugat III sebagai Konsultan Perencana, serta dalam pelaksanaannya diawasi oleh PT. Cirijasa Cipta Mandiri sebagai Manajemen Konstruksi, sedangkan Penggugat dalam gugatannya hanya mendalilkan sebagaimana Posita surat gugatan poin 4 halaman 2, yakni "bahwa sekitar tahun 2008 proyek pembangunan gedung budaya fasilitas in Sunter atau gedung perpustakaan dan fasilitasnya milik Tergugat I tersebut mulai dibangun, namun pengerjaan proyek baru berjalan sekitar 1 (satu) tahun atau sekitar tahun 2009 proyek pembangunan tersebut terhenti, karena ijin dan adanya keberatan dari warga sekitar proyek tersebut dan mengganggu lingkungan sekitar, serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan tersebut telah menyalahi ijin yang diterbitkan oleh Turut Tergugat";-----

2. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Posita poin 5, 6, 7, 8 dan 9, tidak menyebutkan dengan jelas siapa Kontraktor pada kurun waktu tahun 2008 sampai dengan 2009 dan pembangunan dilanjutkan kembali pada tahun 2011 sampai dilanjutkan kembali awal bulan oktober 2012 oleh siapa?, selain itu tidak Penggugat tidak menyebutkan batas-batas (utara, selatan, timur dan barat) proyek bersebelahan dengan siapa/warga, selain itu Penggugat tidak menyebut secara jelas perbuatan melawan hukum mana yang telah dilanggar terkait perizinan sebagaimana Posita Penggugat point 7, bagaimana mungkin perizinan dapat dikeluarkan bila tidak ada persetujuan warga yang berbatasan langsung (utara, selatan, timur dan barat) dengan proyek tersebut. Bahwa selain itu Penggugat juga tidak menjelaskan siapa yang telah melakukan pemindahan atas penyegelan tersebut, hanya menyatakan Para Tergugat ;-----
Dari dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut jelaslah gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur, karena dimana Penggugat tidak mengetahui dengan jelas siapa Kontraktornya, siapa warga yang tidak memberi ijin, adanya ijin dari turut tergugat, akibat pekerjaan siapa dan siapa apa yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi dibagian-bagian dalam proyek tersebut dan siapa yang mengerjakannya;-----
3. Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Posita pada poin 1 dan 2 sama sekali tidak menyebutkan batas sebelah utara dengan tanah siapa; batas sebelah selatan dengan tanah siapa; batas sebelah timur dengan tanah siapa dan batas sebelah barat dengan tanah siapa;-----
4. Bahwa Penggugat tidak konsisten sehingga gugatan menjadi kabur, yakni pada Posita Penggugat poin 1, Penggugat mendalilkan, "Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas 1 (saw) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Danau Sunter Selatan ..." bertentangan dengan Posita Penggugat poin 11 angka 1, "Penyebab penurunan tanah yang terjadi pada area bangunan rumah tinggal Bpk. HERYANTO ABIDIN LAUW, yang terletak ...". Artinya bahwa pada awalnya Penggugat menyatakan sebagai pemilik 1 (satu) unit rumah tersebut namun kemudian Penggugat menyatakan bahwa Bpk. HERYANTO ABIDIN LAUW yang memilikinya ;-----

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan hukum sebagaimana diatas bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai penggugat

hal 28 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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 perkara aqua, dengan gugatan tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel), maka dengan demikian gugatan penggugat telah tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam surat Gugatannya kecuali yang secara tegas, terang dan nyata dapat dibuktikan kebenarannya dalam sidang pengadilan yang terhormat ini ;-----
2. Bahwa semua yang Tergugat II kemukakan pada bagian eksepsi yang sampaikan diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;-----
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat sebagaimana Posita poin 1 karena kepemilikan unit rumah tinggal yang terletak di jl. Danau Sunter Selatan Blok I-5/12A, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara masih perlu dibuktikan lebih lanjut di dalam persidangan perkara aquo;-----
4. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita poin 3, 4, 5, dan 6, dalam gugatannya yang menyatakan. Adapun bantahan dan penolakan tersebut atas dasar :-----
 - a. Bahwa Kontraktor dalam pembangunan gedung aquo bukan hanya dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat II adalah Kontraktor yang melanjutkan pekerjaan Kontraktor dari Kontraktor sebelumnya, dan bekerja terhitung sejak tanggal 12 oktober 2012 berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 01/MN/2012;-----
 - b. Bahwa tergugat II dalam melakukan pekerjaanya berdasarkan Gambar Perencanaan yang dikeluarkan oleh Tergugat III dan Bill of Quantity beserta perubahan-perubahannya yang dikeluarkan oleh Tergugat I serta dalam pelaksanaannya diawasi oleh PT. Ciriayasa Cipta Mandiri sebagai Manajemen Konstruksi;-----
 - c. Bahwa pekerjaan Dewatering adalah lingkup pekerjaan Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Izin Pelaksanaan yang dikeluarkan PT. Ciriayasa Cipta Mandiri sebagai Manajemen Konstruksi tertanggal 31 Oktober 2012;-----
 - d. Bahwa terhadap perizinan bangunan termasuk dengan izin tetangga merupakan kewenangan Tergugat I sehingga bukan kapasitas Tergugat II untuk menjelaskan perizinan tersebut. Tergugat II hanya melakukan hal yang bersifat koordinasi dengan warga setempat pada wilayah sekitar

hal 29 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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

proyek sebelum dilaksanakan proyek pembangunan Fasilitas Sosial Budaya Sunter berdasarkan dokumen yang Tergugat II terima;-----

e. Bahwa Tergugat II telah mengajukan permohonan evaluasi efek kerusakan pada lingkungan sekitar area proyek akibat dari pekerjaan penggalian dan pemompaan air tanah kepada Tergugat III sebagai Perencana Struktur dan telah mendapatkan jawaban sebagaimana surat No. 10/04/Delv-KC/13 tertanggal 10 April 2013;-----

f. Bahwa PT. INDOPOORA mengerjakan pondasi bored pile dan dinding penahan tanah dengan menggunakan sistem soldier pile, yang mana pekerjaan PT. INDOPOORA ini merupakan pekerjaan sebelum Tergugat II melaksanakan pekerjaannya. Perlu diketahui bahwa pekerjaan ini merupakan pekerjaan paling krusial dan menentukan dalam hal tahanan tanah pada saat proses dewatering pada lantai basement bangunan yaitu proses dimana penggalian tidak dapat dihindarkan dan bilamana muka tanahnya tinggi serta pada lapis yang tembus air, maka pemompaan harus dilakukan untuk mengeringkan lahan agar pelaksanaan konstruksi dapat dilakukan, dan dalam hal ini Tergugat II telah melakukan proses dewatering dengan teknik pemompaan tersebut, ini untuk mengantisipasi penurunan tanah pada proses dewatering tersebut, akan tetapi dikarenakan adanya pekerjaan yang tidak sempurna yang dilaksanakan oleh PT. INDOPOORA yaitu adanya soldier pile dan betonite yang keropos, patah dan adapula tidak sampai ke capping beam sehingga mengakibatkan tanah longsor dari celah soldier pile dan betonite yang rusak, ditambah adanya intensitas hujan disekitar Jakarta pada saat itu dan menyebabkan banjir sehingga mengakibatkan terjadi penurunan tanah, hal ini dapat dilihat dalam risalah rapat tertanggal 29 November 2012, Pihak Tergugat II telah mengeluhkan ketidaksempurnaan pekerjaan yang dilakukan oleh PT. INDOPOORA selaku kontraktor pelaksana pekerjaan bored pile dan soldier pile;-----

Bahwa melalui risalah rapat tertanggal 31 Januari 2013 pihak tergugat II melaksanakan pekerjaan sheet pile hal ini dilaksanakan untuk mengantisipasi soldier pile yang kerosok dan patah tersebut, dengan keterangan diatas maka jelaslah bahwa sumber dari penurunan tanah diakibatkan oleh soldier pile dilakukan oleh PT. INDOPOORA tidak sempurna;-----

g. Bahwa Tergugat II sebelum melaksanakan pekerjaan telah diadakan rapat konsultasi/koordinasi dengan Tergugat I dan III serta mendapat

hal 30 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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

Perintah Kerja sebagaimana surat dari Tergugat I No. 003/MN/V/2013 tertanggal 08 Mei 2013 yang isinya meminta dan menginstruksikan kepada Tergugat II untuk menghentikan pembangunan gedung Tergugat I kecuali untuk pekerjaan dewatering sampai pada tanggal 15 Mei 2013; Bahwa atas hal tersebut diatas, menandakan bahwa pekerjaan dewatering yang dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai dengan apa yang diperintahkan Tergugat I;-----

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat 7, 8, dan 9, Bahwa terhadap dalam perkara aquo Tergugat II tidak mempunyai kompetensi dalam menjawab perihal perizinan bangunan begitu juga perihal penyevelan karena hal ini ditujukan kepada Tergugat I dari Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Utara. Namun sesuai dengan Gambar Perencana dan Bill of Quantity, bahwa lantai yang dibuat adalah sebanyak 4 (empat) lantai dengan basement sebanyak 2 (dua) lantai dan diantara lantai 1 (saw) dan lantai 2 (dua) dibuat mezanine, sedangkan kedalaman Sewage Traymen Plan (STP) ± 14 m dan Ground Water Tank (GWT) sedalam $\pm 11,9$ m;-----
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat poin 11, yang menyatakan, " akibat turunnya permukaan air tanah yang merupakan dampak langsung dari proses dewatering...", masih perlu dibuktikan lebih lanjut dikarenakan proses pekerjaan dewatering telah sesuai dengan yang diperintahkan oleh PT. CiriJasa Cipta Mandiri sebagai Manajemen Konstruksi berdasarkan Surat Permohonan Izin Pelaksanaan tertanggal 31 Oktober 2012 dan hal ini dikerjakan sesuai dengan standar metode penggalian yang diberikan Tergugat III dalam gambar perencanaan;-----
7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat poin 18, adalah salah besar dan salah alamat jika kemudian Penggugat menegur Tergugat II secara langsung karena hubungan hukum yang terjadi adalah Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I. Sehingga kalimat, "bahwa walaupun Penggugat telah berulang kali menegur dan menagih kepada Para Tergugat ..." dalam posita tersebut adalah kalimat yang tidak relevan seharusnya Tergugat I saja karena Tergugat II hanya terikat secara hukum pada Tergugat I berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 01/MN/2012 tertanggal 12 Oktober 2012;-----
8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat poin 19, bahwa adanya klaim dengan warga, kemudian atas perintah Tergugat I, Tergugat II

hal 31 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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)



mengajukan klaim kepada pihak Asuransi PT. Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur untuk selanjutnya memperbaiki rumah-rumah warga sekitar yang terkena dampak tanpa terkecuali rumah yang diklaim sebagai rumah Penggugat tersebut karena menurut perhitungan Tergugat II yang kemudian telah disampaikan kepada Tergugat I terhadap unit rumah tersebut dapat diperbaiki sedangkan Penggugat meminta bangunan yang mengalami retak-retak tersebut dibongkar total dan dibangun ulang, dan hal ini menjadikan permasalahan tidak kunjung terselesaikan hingga proyek tersebut dihentikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II melalui surat No. 003/MN/V/2013 tertanggal 8 Mei 2013;-----

Bahwa kemudian melalui surat nomor Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan uraian tersebut diatas, adanya perbaikan terhadap rumah-rumah warga yang telah dilaksanakan selain rumah yang diklaim sebagai milik Penggugat, menunjukkan bahwa Tergugat II melalui instruksi Tergugat I telah beritikad baik ;-----

Berdasarkan dalil-dalil hukum sebagaimana Tergugat II jelaskan diatas, maka beralasan hukum bila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :-----

- I. DALAM EKSEPSI:-----
1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;-----
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----
- II. DALAM POKOK PERKARA ;-----
1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;-----
 2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. ;-----

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

JAWABAN TERGUGAT III:-----

- I. DALAM EKSEPSI :-----
- a. Eksepsi Surat Kuasa ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan Penggugat menyebutkan bahwa pemilik atas obyek sengketa tercatat nama Tn. HERYANTO ABIDIN LAUW, tetapi **yang memberikan kuasa Khusus** Kepada Kantor Pengacara STEFANUS & REKAN untuk mengajukan gugatan di muka Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah Ny. LILYANA ONG berdasarkan kuasa dari Tn. HERYANTO ABIDIN LAUW No. 52 tanggal 14 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris SRI INTASIH,SH di Jakarta;-----
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1803 KUH Perdata Penerima kuasa dapat melimpahkan kuasa yang diterimanya kepada orang yang ditunjuk sebagai Penggantinya dalam melaksanakan Kuasanya Dalam BENTUK KUASA SUBSTITUSI untuk kepentingan Pemberi kuasa di Pengadilan, Bukan memberikan kuasa Khusus kepada orang yang ditunjuk dalam hal ini Kantor Pengacara STEFANUS & REKAN sebagai Pengganti untuk beracara di Pengadilan;-----
3. Bahwa selain itu Penggugat juga tidak melampirkan kuasa dari Tn. HERYANTO ABIDIN LAUW dalam berkas gugatan Penggugat guna membuktikan apakah benar Ny. LILYANA ONG berhak memberikan Kuasa Khusus kepada orang yang ditunjuk sebagai Penggantinya atau tidak atau Ny. LILYANA ONG hanya berhak memberikan kuasa Substitusi kepada orang yang ditunjuk, **karena ruang lingkup kuasa Khusus dan kuasa Substitusi telah dibatasi dalam Pasal 1803 KUH Perdata;**-----
4. Bahwa Surat Kuasa Khusus berdasarkan SEMA Nomor : 2 Tahun 1959 telah ditegaskan bahwa SURAT KUASA KHUSUS yaitu: **salah satu syarat kuasa khusus adalah menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak.** Dalam hal ini kedudukan hukum yang berhak memberikan kuasa Khusus kepada orang yang ditunjuk adalah Tn. HERYANTO ABIDIN LAUW, bukan Ny. LILYANA ONG yang memberikan kuasa Khusus kepada orang yang ditunjuk sebagai Penggantinya di Pengadilan. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maka NY. LILYANA ONG hanya berhak memberikan **KUASA SUBSTITUSI** kepada pihak yang ditunjuk yaitu STEFANUS & REKAN. **Bukan memberikan kuasa khusus;**-----
5. Berdasarkan Kaedah Hukum yang diangkat dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 321K/SIP/1974 tanggal 19 Agustus 1975 yang berbunyi:-----

hal 33 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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)



“Seorang Penerima Kuasa yang menerima kuasa berdasar atas “surat Kuasa Khusus “ untuk berproses di Pengadilan, yang kemudian MELIMPAHKAN KUASANYA KEPADA PIHAK LAIN, haruslah dibuat “ SURAT KUASA SUBSTITUSI“;-----

6. Bahwa Surat kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw kepada Ny. Lilyana Ong dengan kuasa No. 52 tanggal 14 Juni 2013, tidak dilampirkan dalam berkas perkara aquo hal ini perlu dipertanyakan keabsahan kuasa tersebut, apakah kuasa tersebut kuasa umum atau kuasa Khusus yang diberikan kepada Ny. Lilyana Ong. Apabila kuasa yang diberikan kepada Ny. Lilyana adalah kuasa Khusus, maka kuasa yang diberikan oleh Ny. Lilyana Ong kepada Pengacara STEFANUS & REKAN **adalah Kuasa Substitusi, ataukah Kuasa yang diberikan adalah kuasa umum yang kemudian diterbitkan kuasa khusus kepada Kantor Pengacara STEFANUS & REKAN;**-----
7. Bahwa legalitas kuasa ini sangat penting agar perkara ini dikemudian hari tidak menjadi sia-sia dan perkara aquo dapat di pertanggungjawabkan menurut hukum, maka Tergugat III mohon Majelis Hakim memerintahkan Penggugat untuk memperlihatkan Kuasa No. 52 tanggal 14 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris SRI INTASIH, SH, sehingga tidak sia-sia beracara di muka Pengadilan ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan tanggal 20 Mei 2015 Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI :-----

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;-----
3. Menyatakan Tergugat I, II, dan III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;-----
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;-----



5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng memberikan ganti rugi atas kerugian materiil yang telah Penggugat derita atas proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya, seluruhnya sejumlah Rp.15.991.632.500,00 (lima belas milyar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), yang harus dibayar secara penuh dan seketika lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;-----
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas hilangnya keuntungan yang didapat oleh Penggugat, karena tidak dapat disewakan/dikaryakannya rumah tinggal milik Penggugat tersebut, sebesar Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) per tahun, terhitung sejak tanggal 8 Maret 2013 sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini, yang harus dibayar secara tunai dan seketika lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;-----
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;-----
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;-----
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 3.141.000,00 (Tiga juta seratus empat puluh satu ribu rupiah) ;-----

Membaca, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 136/PDT.G/2014/PN.JKT.UTR .tanggal 1 Juni 2015 yang dibuat oleh RINA PERTWI, SH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR, tanggal 20 Mei 2015 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada :-----

1. Terbanding semula Pengggat pada tanggal 11 September 2015 ;-----
2. Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 September 2015 ;-----
3. Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 Oktober 2015 ;-----
4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 Agustus 2015 ;-----

Membaca, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 136/PDT.G/2014/PN.JKT.UTR .tanggal 3 Juni 2015 yang dibuat oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RINA PERTWI, SH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Pembanding II semula Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR, tanggal 20 Mei 2015 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada :-----

1. Terbanding semula Pengggat pada tanggal 11 September 2015 ;-----
2. Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 September 2015 ;-----
3. Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 1 Februari 2016 ;-----
4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Januari 2016 ;-----

Membaca, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 136/PDT.G/2014/PN.JKT.UTR .tanggal 25 Juni 2015 yang dibuat oleh RINA PERTWI, SH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Pembanding III semula Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR, tanggal 20 Mei 2015 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada :-----

1. Terbanding semula Pengggat pada tanggal 11 September 2015 ;-----
2. Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 1 Februari 2016 ;-----
3. Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 September 2015 ;-----
4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 Agustus 2015 ;-----

Membaca, bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal 14 Juli 2015, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 27 Juli 2015, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada :-----

1. Terbanding semula Pengggat pada tanggal 11 September 2015 ;-----
2. Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 Oktober 2015 ;-----
3. Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 September 2015 ;-----

Membaca, bahwa Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 24 Juli 2015, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 31 Juli 2015, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada :-----

1. Terbanding semula Pengggat pada tanggal 11 September 2015 ;-----
2. Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 10 September 2015 ;-----
3. Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 September 2015 ;-----

hal 36 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI



4. Turut Terbanding semula turut Tergugat pada tanggal 25 Agustus 2015 ;-----

Membaca, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 22 Desember 2015, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Desember 2015, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada : -----

1. Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 Januari 2016 ;-----
2. Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Januari 2016 ;-----

Membaca, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 10 September 2015, 12 Oktober 2015, 17 November 2015, 17 Desember 2015 dan tanggal 28 Januari 2016, telah memberi kesempatan kepada Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III dan kepada Terbanding semula Penggugat juga kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa, putusan tertanggal 13 Mei 2015 yang diucapkan pada tanggal 20 Mei 2015 keliru dalam mempertimbangkan tentang kapasitas Terbanding / Penggugat persona standi in judicio dalam perkara a quo ;-----
2. Bahwa, Akta Kuasa yang digunakan oleh Terbanding semula Penggugat adalah surat kuasa yang bersifat umum dan tidak dapat diartikan khusus dengan mengacu pada bukti bertanda T-11.19 ;-----
3. Judex Faxci Tingkat Pertama keliru dalam mempertimbangkan Eksepsi Obscuure Libel, dengan mengesampingkan bukti-bukti dan fakta persidangan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat berisi pernyataan-pernyataan yang saling bertentangan satu sama lainnya (kontradiktif) ;-----

hal 37 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI



4. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding I semula Tergugat I selengkapnya sebagaimana tersebut dalam memori banding ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa, Pembanding II semula Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada halaman 69 point (c) alinea (2) dan halaman 70 alinea (1) ;-----
2. Bahwa, Pembanding II semula Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada halaman 73, 74 dan halaman 75 alinea (3) ;-----
3. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding II semula Tergugat II selengkapnya sebagaimana tersebut dalam memori banding ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut ;

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum dengan penerapan hukum yang tepat dan benar ;-----
2. Bahwa, Majelis Hakim a quo telah memberikan pertimbangan hukum dengan tepat dan benar, keberatan yang diajukan Pembanding sangat tidak masuk akal dan tidak mendasar ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari kembali berkas perkara banding a quo yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat kedua belah pihak yang berperkara, surat-surat lain serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR., tanggal 20 Mei 2015, Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan memori banding dari Pembanding II semula Tergugat II, Kontra Memori Banding dari Terbanding / Pembanding I semula Tergugat I, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut adalah sudah tepat dan benar serta dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding; -----



Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II, tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah diajukan pada persidangan tingkat pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 136/Pdt.G/ 2014/PN.JKT.UTR., tanggal 20 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;-----

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;-----

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III tersebut ;-----
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. 136/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR., tanggal 20 Mei 2015., yang dimohonkan banding tersebut ;-----
3. Menghukum Pembanding I, II dan III semula Tergugat I II dan III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng untuk di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Senin** tanggal **24 April 2016** oleh Kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **DANIELA DALLE PAIRUNAN, SH. MH** dan **MOH. EKA KARTIKA EM, SH. M.Hum.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan



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

Tinggi Jakarta Nomor 165/Pen/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 15 Maret 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Senin** tanggal **9 Mei 2016** dalam sidang terbuka untuk umum beserta Hakim - Hakim Anggota tersebut serta **NURHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 165/Pen/Pdt/2016/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2016 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH., MH**

MOH. EKA KARTIKA. EM, SH.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

NURHAYATI, SH

Rincian biaya perkara :

- | | |
|------------------------|-------------|
| 1. Meterai-----Rp. | 6.000,- |
| 2. Redaksi-----Rp. | 5.000,- |
| 3. Pemberkasan-----Rp. | 139.000.- + |
| Jumlah-----Rp. | 150.000,- |

hal 40 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 41 dari 40 hal Put Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI

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)