



PUTUSAN

Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Bernadet Tjia Sioe Hoa Nio**, yang beralamat di Jl. Ampera IV No. 20, RT.005/RW.009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada DITHO H.F. SITOMPOEL, S.H., LL.M dan Rekan Para Advokat dan Pembela Umum pada LEMBAGA BANTUAN HUKUM MAWAR SARON, Akreditasi "A" berdasarkan SK MENKUMHAM No.: M.HH-02.HN.03.03 Tahun 2021, beralamat di Graha Mitra Sunter Blok D No. 9-11, Jl. Sunter Boulevard Raya, Jakarta Utara, yang memberikan bantuan hukum kepada masyarakat miskin dan teraniaya secara "**Pro Deo**" dan "**Pro bono**" (cuma-cuma), dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 277/SK/LBH.MS/XII/2022, tertanggal 20 Desember 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

**Fo Khiem**, yang beralamat di Jl. Ampera IV No. 22, RT.005/RW.009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada NGARUDY HARIMAN, S.H., M.H. dan Rekan Advokat berkantor di Kantor Hukum HARIMAN & PARTNER, beralamat di Gedung Temposcan Lt. 32, Jl. H.R. Rasuna Said kav 3-4, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2024, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat, memperhatikan bukti surat Penggugat dan Tergugat, saksi Penggugat dan Tergugat, dan serta memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 22 Februari 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara pada tanggal 07 Maret 2024, di bawah Register perkara Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## I. ADAPUN ALASAN-ALASAN DAN DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- 1) Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Jl. Ampera IV No.20, RT.005/RW.009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHGB") Nomor: 7562 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara pada tanggal 20 Juni 2019;
- 2) Bahwa Penggugat telah menempati rumah yang terletak di Jl. Ampera IV No.20, RT.005/RW.009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara sejak tahun 1960 sampai saat ini;
- 3) Bahwa diketahui Tergugat mendirikan bangunan pada tahun 2016 sesuai dengan keputusan Kepala Satuan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 072/8.1.0/31.72.05/-1.785.51/2016., tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Ampera IV No. 22 RT.005/RW.009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara a/n Fo Khiem yang menerangkan memberikan izin mendirikan bangunan baru penggunaan untuk rumah tinggal dengan jumlah lapis 2 (dua) lapis/lantai. Akan tetapi faktanya Tergugat mendirikan bangunan berjumlah 4 (empat) lapis/lantai.

## II. FAKTA HUKUM DAN KRONOLOGIS PERKARA

- 1) Bahwa pada saat Tergugat ingin mendirikan bangunan miliknya, Penggugat telah mengingatkan Tergugat untuk membuat pondasi yang kuat juga terpisah dengan dinding milik Penggugat dan berdasarkan izin mendirikan bangunan yang diperoleh Tergugat hanya mendapatkan izin untuk membangun 2 (dua) lantai. Namun faktanya Tergugat mendirikan 4 (empat) lantai dan bangunan tersebut dibangun dengan dinding yang menempel langsung ke dinding lapis ke- 2 (dua) milik Penggugat;
- 2) Bahwa pada saat proses pembangunan rumah milik Tergugat, Penggugat mengajukan keberatan karena bangunan Tergugat menempel langsung ke dinding bangunan milik Penggugat serta menggunakan pondasi milik Penggugat. Atas kejadian tersebut Penggugat melaporkan kepada ketua RT.005/RW.009 setempat dan sempat diadakan mediasi, namun dari

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

### 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)



- hasil pertemuan tersebut ketua RT.005/RW.009 meyakini dan menyatakan bahwa rumah milik Tergugat dibangun berdasarkan pondasi cakar ayam dengan kedalaman 30 (tiga puluh) cm;
- 3) Bahwa kerusakan pada rumah milik Penggugat terjadi sejak sekitar bulan Juni sampai bulan Agustus 2016, dimana rumah Penggugat mengalami keretakan dan *glass block* dinding untuk sinar matahari pecah, pintu tidak bisa ditutup, ubin lantai pecah, tanah lantai turun, atap plafon rontok, asbes sebelah kanan pecah dan bocor, tembok retak pada bagian bata depan dan belakang serta masih banyak kerusakan yang lainnya;
  - 4) Bahwa Penggugat telah membuat laporan pengaduan kepada Ombudsman Republik Indonesia dan telah mengeluarkan Surat hasil Penjelasan/Klarifikasi dengan nomor B/621/LM.16-34/025.2020/IX/2020., tertanggal 11 September 2020, yang pada intinya telah mengeluarkan rekomendasi untuk melakukan pembongkaran untuk lantai ke-3 (ketiga) dan ke-4 (keempat) milik Tergugat, akan tetapi faktanya sampai saat ini lantai ke-3 (ketiga) dan ke-4 (keempat) milik Tergugat tidak dibongkar;
  - 5) Bahwa kegiatan konstruksi bangunan gedung milik Tergugat sesuai dengan Keputusan Kepala Satuan Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 072/8.1.0/31.72.05/-1.785.51/2016 tentang Izin Mendirikan bangunan (IMB) tertanggal 26 Juli 2016 menetapkan Tergugat Fo Khiem mendirikan bangunan baru yang beralamat di Jl. Ampera IV No.22 RT.005/RW.009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara dengan Jumlah Lapis 2 (Dua) Lapis. Bahwa faktanya Konstruksi Bangunan Rumah Milik Tergugat tidak dibangun 2 lantai melainkan 4 lantai yang akhirnya mengakibatkan struktur bangunan milik Penggugat mengalami rusak parah karena tidak sesuai dengan yang diijinkan oleh dari IMB;
  - 6) Bahwa berdasarkan Hasil *Assesment*, *Testing* dan Analisis Struktur Bangunan Rumah Tinggal Penggugat yang telah diteliti oleh Ahli Forensik Bangunan PT. Qies Nusantara Konsultan yang beralamat di Gedung Is Plaza Lt. 8, Jl. Pramuka Raya Kav. 150, Jakarta Timur, yang diperiksa pada hari Sabtu dan Minggu, tanggal 14 dan 15 Januari 2023 ditemukan kerusakan-kerusakan pada struktur bangunan rumah tinggal Penggugat, diantaranya sebagai berikut:



- a. Berdasarkan hasil survey visual secara umum terjadi keretakan dan kerusakan-kerusakan pada pondasi, struktur atas (balok, kolom dan pelat), dinding, plafond, dan kemiringan serta penurunan bangunan;
  - b. Hasil pengujian struktur berdasarkan Pengujian UPV Pundit untuk kolom sebesar 17,48 MPa, balok sebesar 17,90 MPa dan pelat sebesar 18,04 MPa;
  - c. Hasil Pengujian Struktur berdasarkan pengujian Hammer Test untuk kolom sebesar 17,81 MPa, balok sebesar 18,23 MPa dan pelat sebesar 18,79 MPa;
  - d. Hasil rata-rata kuat tarik berdasarkan pengujian Hardness adalah 411 MPa;
  - e. Berdasarkan hasil pengujian leveling terdapat beda elevasi terbesar adalah 138 mm, dimana berdasarkan SNI Geoteknik 8460-2017 Penurunan Bangunan >75 mm yaitu masuk pada kategori RESIKO TINGGI. Kondisi ini dapat membahayakan pengguna apabila dipakai;
  - f. Berdasarkan hasil pengecekan *verticality* diperoleh nilai kemiringan bangunan maksimum adalah 96 mm. Hasil tersebut telah melewati batas ijin kemiringan bangunan. Kondisi ini dapat membahayakan pengguna apabila dipakai.
- 7) Berdasarkan hasil survei visual, pengujian dan analisa diperoleh kesimpulan bahwa kondisi rumah tidak layak dan tidak aman untuk dihuni. Kerusakan yang terjadi akibat dari pembangunan rumah sebelah. Analisis Struktur dan Estimasi Kerugian berdasarkan hasil yang telah dilakukan adalah sebagai berikut:
- a. Struktur balok secara teknis telah mampu menahan kombinasi beban yang bekerja apabila dalam kondisi normal atau tidak terjadi penurunan pondasi;
  - b. Struktur kolom secara teknis telah mampu menahan kombinasi beban yang bekerja apabila dalam kondisi normal atau tidak terjadi penurunan pondasi;
  - c. Struktur pelat lantai secara teknis telah mampu menahan kombinasi beban yang bekerja apabila dalam kondisi normal atau tidak terjadi penurunan pondasi;
  - d. Berdasarkan hasil analisis penurunan menggunakan *settle* 3D terhadap pengaruh beban bangunan samping didapatkan kesimpulan bahwa penurunan langsung yang terjadi sebesar 88,9 mm untuk bangunan Rumah Bu Kristin dan 85,5 mm untuk bangunan Rumah



Tetangga (samping), sedangkan penurunan konsolidasi sebesar 16,9 mm untuk Bangunan Rumah Bu Kristin dan 16,9 mm untuk Bangunan Rumah Tetangga (samping). Penurunan tersebut telah melebihi batas ijin penurunan sebesar 75 mm dan masuk dalam kategori resiko tinggi serta dapat membahayakan pengguna dan bangunan;

e. Berdasarkan perhitungan estimasi nilai kerugian dan bongkar bangun baru bangunan eksisting adalah Rp1.740.532.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

8) Bahwa terkait permasalahan hukum tersebut Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan Surat Undangan Mediasi tertanggal 03 Agustus 2022 untuk menyelesaikan permasalahan hukum tersebut dengan musyawarah untuk mencapai mufakat, namun tidak menemukan titik terang. Kemudian Penggugat juga telah mengirimkan Surat Teguran (Somasi) ke-1 tertanggal 02 Desember 2022 dan Surat Teguran (Somasi) ke-2 tertanggal 18 Januari 2023, namun tetap tidak dapat diselesaikan secara musyawarah.

### III. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

1. Bahwa telah diteliti akibat dari pembangunan rumah 4 (empat) lantai yang dibangun oleh Tergugat menyebabkan kerusakan bangunan milik Penggugat menimbulkan kerugian baik materiil dan juga imateriil kepada Penggugat. Sehingga sepatutnya Tergugat harus mengganti kerugian tersebut kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu sebagai berikut:

a. Pasal 1365 KUHPerdata:

*"...Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut...";*

b. Pasal 1366 KUHPerdata:

*"...Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang-hati-hatinya...";*

c. Pasal 1367 KUHPerdata:

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



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

2. Bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas pendirian bangunan yang terdiri dari 4 (empat) lantai tidak sesuai dengan Izin mendirikan bangunan (IMB) dengan Nomor: 072/8.1.0/31.72.05/-1.785.51/2016 yang dikeluarkan berdasarkan Keputusan Kepala Satuan Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara. Pada surat keputusan izin mendirikan bangunan (IMB) tersebut hanya mengizinkan untuk mendirikan 2 (dua) lantai tidak seperti fakta yang terjadi bahwa Tergugat membangun 4 (empat) lantai yang menyebabkan rumah milik Penggugat rusak, Hal tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dalam Pasal 145 menerangkan:

*Pelaksanaan dan pengawas konstruksi bangunan gedung bertanggung jawab atas:*

- a. *Kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dengan dokumen rencana teknis yang disetujui dalam IMB;*
- b. *Keselamatan dan kesehatan Kerja (K3);*
- c. *Kebersihan dan ketertiban lingkungan; dan*
- d. *Dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan.*

Sehingga akibat dari mendirikan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat maka Tergugat wajib mengganti kerugian akibat dari Perbuatan Tergugat;

3. Bahwa dalam Teori *adequate (adequat veroorzaking)* dari *Von Kries* menjelaskan bahwa perbuatan yang harus dianggap sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat. Adapun alasannya untuk menentukan perbuatan yang seimbang adalah perhitungan yang layak. Menurut teori ini yang dianggap sebagai sebab adalah, kejadian-kejadian yang menurut pengalaman orang, mampu untuk menimbulkan akibat yang timbul atau dapat mempermudah timbulnya suatu akibat;
4. Bahwa terhadap pendirian bangunan oleh Tergugat telah melanggar hak subyektif Penggugat. Menurut *Salim H.S.*, perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang Undang-Undang (*onrechtmatige*) melainkan juga apabila:
- 1) Melanggar hak orang lain;



Bahwa yang dimaksud dengan hak orang lain, bukan semua hak, tetapi hanya hak-hak pribadi, seperti integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain. Termasuk dalam hal ini hak-hak absolute serta kebendaan, hak atas kekayaan intelektual (HAKI) dan sebagainya;

2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelakunya;

Kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam aturan Undang-Undang;

3) Bertentangan dengan Kesusilaan;

Artinya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang itu bertentangan dengan sopan santun yang tidak tertulis, yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain.

5. Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain. Menurut Moegni bahwa hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*), seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan nama baik dan hak-hak kebendaan (*vermogensrechten*). Sehingga dalam gugatan *a quo* Penggugat telah dirugikan karena hak Subyektifnya dilanggar oleh Tergugat, dimana hak kebendaan dalam hal ini rumah milik Penggugat rusak dan Penggugat merasa tidak nyaman karena khawatir rumah Penggugat mengalami kerusakan yang serius.

#### IV. KERUGIAN YANG DIALAMI PENGGUGAT

1. Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian yang dapat diperhitungkan secara materiil maupun immaterial sebagai berikut:

a. Penggugat mengalami nilai kerugian dan bongkar bangunan baru bangunan eksisting adalah Rp. 1.740.532.000 (*satu milyar tujuh ratus empat puluh juta tiga puluh dua ribu rupiah*), berdasarkan hasil penelitian forensik bangunan oleh PT. Qies Nusantara Konsultan yang beralamat di Gedung Is Plaza Lt. 8, Jl. Pramuka Raya Kav. 150, Jakarta Timur, yang diperiksa pada hari Sabtu dan Minggu, tanggal 14 dan 15 Januari 2023 dengan Uraian Pekerjaan sebagai berikut:

N	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH
o		
I.	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp. 104.008.952,04



II.	PEKERJAAN BONGKARAN DAN RELOKASI	Rp. 22.073.700,-
III.	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp. 587.098.700,-
IV.	PEKERJAAN ARSITEK	Rp. 744,033,000,-
V.	PEKERJAAN MEKANIKAL, ELEKTRIKAL DAN PLUMPING	Rp. 110,834.00,-
Jumlah		Rp. 1.568.047.652,04
PPN 11%		Rp. 172.485.241,72
Total		Rp. 1.740.532.893,77
Dibulatkan menjadi		Rp. 1.740.532.000,00
<i>Terbilang Satu Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Dua Juta Lima Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah.</i>		

b. Bahwa selain menderita kerugian secara materiil, Penggugat juga mengalami kerugian secara immateriil (moril), dimana akibat pembangunan rumah milik Tergugat, Penggugat merasa tidak nyaman untuk tinggal di rumah, ada rasa kekhawatiran akan runtuhnya bangunan rumah milik Penggugat akibat bangunan milik Tergugat. Maka dari itu sudah sewajarnya Tergugat membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

V. PERMOHONAN SITA JAMINAN ATAS ASET TERGUGAT

1. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat ini terpenuhi, maka adalah wajar apabila harta benda Milik Tergugat ditaruh atau diletakkan dalam sita jaminan (*Consevoir Beslag*) atas bangunan milik Tergugat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

2. Bahwa adapun rincian harta milik Tergugat yang akan dimintakan Sita Jaminan oleh Penggugat adalah berupa tanah dan bangunan di atas bidang tanah yang beralamat di Jl. Ampera IV No.22, RT/RW 005/009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

VI. PUTUSAN YANG DAPAT DILAKSANAKAN LEBIH DAHULU

1. Bahwa guna menjamin agar Tergugat bersungguh-sungguh dalam melaksanakan isi keputusan, oleh karenanya Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara *c.q* Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum Tergugat untuk membayarkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila terjadi keterlambatan pembayaran, hak-hak Penggugat semenjak adanya Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, Putusan dalam perkara ini harus merupakan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu, sekalipun ada perlawanan, permohonan banding, atau permohonan Kasasi.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, bersama ini perkenankanlah Penggugat mengajukan permohonan (*Petitum*) agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Utara c.q Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) terhadap Harta Milik Tergugat berupa tanah dan bangunan di Jl. Ampera IV No.22, RT.005/RW.009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

#### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*) beserta segala akibat hukum dari padanya yang sangat merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp1.740.532.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh dua juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut:

No	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH
I.	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp104.008.952,04
II.	PEKERJAAN BONGKARAN DAN RELOKASI	Rp22.073.700,-
III.	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp587.098.700,-
IV.	PEKERJAAN ARSITEK	Rp744,033,000,-
V.	PEKERJAAN MEKANIKAL, ELEKTRIKAL DAN PLUMPING	Rp110,834.00,-
Jumlah		Rp1.568.047.652,04
PPN 11%		Rp172.485.241,72
Total		Rp1.740.532.893,77
Dibulatkan menjadi		Rp1.740.532.000,-
<i>Terbilang Satu Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Dua Juta Lima Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah.</i>		



4. Menyatakan Tergugat membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari kepada Penggugat setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan keputusan untuk membayar ganti kerugian dalam perkara ini;
6. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) adalah sah dan berharga;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa keputusan dalam perkara ini dapat dijalan terlebih dahulu (*Uit Voer Baar Bij Voorraad*) walaupun diadakan perlawanan, Banding dan Kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara.

Atau

#### SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mediator JOSE ANDREAWAN. S.H., M.H., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 April 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil/ gagal maka sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

#### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **1. Tentang Kompetensi Absolut**

Pengadilan Negeri Cq. Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili gugatan penggugat register 165/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr, dengan alasan:

Bahwa Gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat membangun unit rumah tinggal miliknya 4 (empat) lantai tidak sesuai



dengan izin mendirikan bangunan berdasarkan Keputusan Satuan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara nomor 072/8.1.0/31.72.05/-1.785.51/2016 tentang Izin mendirikan bangunan;

Bahwa atas ketidak sesuaian itu selanjutnya Penggugat mendalilkan di bawah angka II sub judul Fakta Hukum Dan Kronologis perkara dalam urutan nomor 4) surat gugatnya berbunyi : "... *Bahwa Penggugat telah membuat laporan pengaduan kepada Ombudsman Republik Indonesia dan telah mengeluarkan Surat Hasil Penjelasan/Klarifikasi dengan nomor B/621/LM.16-34/025.2020/IX/2020 tanggal 11 September 2020 yang pada intinya telah mengeluarkan rekomendasi untuk melakukan pembongkaran untuk lantai ke-3 (ketiga) dan ke-4 (keempat) milik Tergugat, akan tetapi faktanya sampai saat ini lantai ke -3 (ketiga) dan ke-4 (keempat) milik Tergugat tidak dibongkar*"

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat memberikan tanggapan bahwa bertitik tolak dari ketentuan UU Nomor 37/2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia. Pada Pasal 1 Angka 1 dijelaskan bahwa Ombudsman Republik Indonesia adalah lembaga negara yang mempunyai kewenangan mengawasi penyelenggaraan pelayanan publik baik yang diselenggarakan oleh penyelenggara negara dan pemerintahan termasuk yang diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Hukum Milik Negara serta badan swasta atau perseorangan yang diberi tugas menyelenggarakan pelayanan publik tertentu yang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah

Pada Pasal 7 terkait tugas Ombudsman salah satunya adalah menerima laporan atas dugaan *maladministrasi* dalam penyelenggaraan pelayanan public. Berdasarkan ketentuan *legislasi aquo*, tugas kewenangan Ombudsman adalah pengawasan terhadap badan tata usaha negara dan badan lain penyelenggara pelayanan public, sedangkan Tergugat adalah subjek hukum swasta dan tidak dalam status pelaksana atau penyelenggara pelayanan public, sehingga dapat dipastikan ada institusi lain penyelenggara pelayanan public sebagai subjek yang menerima rekomendasi *aquo* – bukan Tergugat-;

Bahwa apabila benar ada rekomendasi Ombudsman yang tidak dilaksanakan oleh pihak penyelenggara pelayanan public *-quod non-*



adalah pembangkangan oleh Badan Tata Usaha Negara, tidak dapat ditimpakan menjadi tanggung jawab Tergugat sebagai personal yang adalah subjek hukum swasta, sehingga dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum oleh penyelenggara pelayanan publik, yang berwenang mengadili adalah Peradilan Tata Usaha Negara, bukan yuridiksi Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara; Vide Perma nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dalam Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*onrechmatige Overheidsdaad*)

2. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur/ tidak Jelas dan rancu dalam mengidentifikasi antara perbuatan melawan hukum oleh penguasa dengan perbuatan melawan hukum oleh badan *privat*. (*Obscuur libel*)  
Bahwa secara *mutatis mutandis* atas dalil eksepsi nomor 1 di atas, Penggugat dalam gugatannya telah mencampur baurkan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan penguasa, yakni tidak melakukan kewajiban hukumnya oleh institusi penerima rekomendasi yaitu *Surat Hasil Penjelasan/Klarifikasi dengan nomor B/621/LM.16-34/025.2020/IX/2020 tanggal 11 September 2020 yang pada intinya telah mengeluarkan rekomendasi untuk melakukan pembongkaran untuk lantai ke-3 (ketiga) dan ke-4 (keempat) milik Tergugat*, di satu pihak, dan di lain pihak Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pembangunan unit rumah tinggal secara tidak sesuai dengan perijinan yang dimiliki sebagaimana dalam Keputusan Satuan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara nomor 072/8.1.0/31.72.05/-1.785.51/2016 tentang Izin mendirikan bangunan *-quod non-*; Bahwa Penggugat telah mencampur baurkan antara pembangkangan Badan TUN sebagai subjek sasaran rekomendasi Ombudsman, - *jika benar hal itu sungguh terjadi*- dimana hal ini masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum oleh badan pemerintah di satu pihak, dan di lain pihak Tergugat dituduh melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan Pembangunan secara tidak sesuai dengan perijinan. Bahwa selain tuduhan Penggugat yang tidak benar terhadap Tergugat, konstruksi gugatan Penggugat yang mencampurbaurkan dua perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechmatige Overheidsdaad*) dan perbuatan melawan hukum oleh subjek hukum *privat*



(*onrechmatigedaad*) sekaligus dalam satu gugatan patutlah dinyatakan sebagai gugatan yang *obscur* atau gugatan yang kabur/ tidak Jelas dan rancu

### 3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa dengan argumentasi hukum dalam dalil eksepsi nomor 1 dan 2, dihubungkan dengan pokok gugatan Penggugat yaitu Tergugat membangun unit rumah tinggal miliknya 4 (empat) lantai, tidak sesuai dengan ijin mendirikan bangunan berdasarkan Keputusan Satuan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara nomor 072/8.1.0/31.72.05/-1.785.51/2016 tentang Izin mendirikan bangunan -*quod non*- dimana Penggugat kemudian mendalilkan bahwa akibat ketidaksesuaian itu Penggugat mengalami kerugian karena rumah miliknya mengalami keretakan dan *glassblock* dinding untuk sinar matahari pecah, tidak bisa ditutup, ubin lantai pecah.

Atas dalil aquo Tergugat memberi tanggapan bahwa demi mendapatkan gambaran dan penjelasan yang komprehensif oleh instansi yang menerbitkan izin, sehingga ditemukan fakta yang benar dari sumber yang berwenang yakni pihak pemerintah, seharusnya Penggugat menarik Pemerintah Kota Jakarta Utara dalam hal ini Satuan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Pengawas Dan Penertiban Bangunan (P2B) harus ditarik sebagai pihak-pihak dan didudukkan sebagai Tergugat-Tergugat. Sehingga Majelis Hakim memiliki bahan hukum yang lengkap dan utuh dari semua pihak yang terkait dengan pokok permasalahan dalam memberi putusan yang adil dan objektif. Oleh karena itu, dengan tidak ditariknya Pemerintah Kota Jakarta Utara dalam hal ini Satuan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Pengawas Dan Penertiban Bangunan (P2B) sebagai pihak Tergugat-Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam bagian eksepsi 1,2, dan 3 tersebut di atas, dengan ini mohon Majelis hakim yang mengadili perkara ini,berkenan memberi putusan dalam eksepsi:

Dalam kompetensi absolut:

- Menerima eksepsi Tergugat



- Menyatakan pengadilan Negeri Jakarta utara tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan penggugat dalam perkara ini, ATAU

Dalam eksepsi lainnya:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugat Penggugat kabur/tidak jelas atau *obscuur libel*, ATAU
- Menyatakan gugatan penggugat kurang pihak

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet ontvanke lijkke verklaard* atau *NO*.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil pada bagian eksepsi mohon diterima sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara di bawah ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali diakui secara tegas;
3. Bahwa mohon diterima sebagai fakta hukum yang diakui Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya nomor 1 dan 2 bahwa dirinya adalah pemilik dan menghuni bangunan di Jl. Ampera IV Nomor 20 RT.005/RW.009 Kelurahan Pademangan barat Kecamatan Pademangan Utara yang telah dihuninya sejak tahun 1960 hingga saat ini. Oleh karenanya tidaklah terpungkiri yang sudah sesuai dengan kenyataan di lapangan bahwa unit bangunan milik Penggugat adalah bangunan rumah tua yang tidak dijelaskan kapan bangunan miliknya tersebut didirikan;
4. Bahwa sebagai bangunan tua yang penghuniannya saja sejak tahun 1960 sampai saat ini, sekitar 64 (enam puluh empat) tahun tentu sangat dimaklumi kondisi bangunan yang sudah sangat rentan disebabkan oleh faktor usia, sehingga tanpa ada bangunan baru sekalipun di sekitarnya pastilah kondisi bangunan milik Penggugat rawan kerusakan baik karena lingkungan sosial maupun pengaruh alam;
5. Bahwa bangunan milik Tergugat memiliki legalitas yang sah secara hukum, baik perijinan dengan tabel perhitungan intensitas bangunan sebagai lampiran dari Izin Mendirikan Bangunan, maupun kewajiban *administrative* lainnya, serta dikerjakan secara professional oleh ahli yang sangat berkompeten mulai dari perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan semuanya berjalan sesuai aturan yang yang ditetapkan Pemerintah selaku pemberi izin;



6. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan dibawah nomor II.1) dan 2) dimana sejak semula bangunan Tergugat memang diijinkan untuk dibangun 3 (tiga) lantai sebagaimana juga tercantum dengan jelas dalam papan pembangunan yang dibuat oleh Pemerintah sebagai pemberi ijin, bahwa ada kesalahan dari pemberi ijin, sebagai pemegang otoritas, menjadi kewajiban otoritas itu sendiri memperbaiki. Perijinan yang diterbitkan bagi Tergugat sebagai legalitas membangun unit miliknya berdasarkan perijinan yang sah, sama sekali tidak mengganggu bangunan milik tetangga termasuk bangunan milik Penggugat, dimana bangunan Penggugat berdiri di atas tanah milik Penggugat, dengan pondasi cakar ayam (bukan tiang pancang atau paku bumi) sehingga tidak menimbulkan getaran yang mengganggu bangunan sekitar. Sedangkan dalil Penggugat yang menyatakan tembok atau dinding menempel di tembok dinding Penggugat adalah tidak benar, karena tembok atau dinding bangunan Tergugat dibuat dengan batu/bata sendiri diatas lahan Tergugat serta tidak menempel ke bangunan milik Penggugat;
7. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan II.3) seolah-olah adanya kerusakan dirumah Penggugat disebabkan oleh adanya kegiatan Pembangunan unit Tergugat, Bahwa apapun kerusakan yang ada di rumah Penggugat bukan akibat dari Pembangunan unit Tergugat yang dikerjakan secara tertib dan professional, tidak menggunakan paku bumi yang bisa/ berpotensi menimbulkan getaran. Fakta bahwa di lingkungan dimana Penggugat dan Tergugat bermukim banyak bangunan permanen lainnya, di tengah fakta objektif sebagaimana diakui dalam dalil gugatannya bahwa unit bangunan rumah tinggal Penggugat adalah bangunan lama yang sudah tua kerana dihuni saja sudah sejak tahun 1960;
8. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan nomor II.4) dan II.5) karena bangunan milik Tergugat memang diijinkan dibangun 3(tiga) lantai, bahwa Penggugat menyebutkan sebagai 4 (empat) lantai adalah pemahaman yang keliru karena tidak seorangpun yang dapat melarang pihak lain menggunakan space yang ada di atas lantai atas rumah miliknya, entah sebagai tempat jemuran, penghijauan atau memanfaatkannya untuk keperluan lainnya sepanjang hal itu tidak mengganggu pihak lain.



Bahwa itu pentingnya mengapa otoritas pemberi ijin harus ditarik sebagai pihak agar dapat menjelaskan bahwa sesungguhnya IMB Tergugat seharusnya diterbitkan untuk 3 (tiga) lantai sesuai permohonannya. Apalagi disebut-sebut adanya rekomendasi Ombudsman yang disebutkan sebagai sesuatu yang tidak dilaksanakan, maka semakin terang benderang bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak karena penerima rekomendasi Ombudsman sebagaimana telah diuraikan di bagian eksepsi di muka seyogianya adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang seharusnya menjadi pihak yang ditarik sebagai Tergugat juga;

9. Bahwa Penggugat tampak dengan sengaja mendramatisir persoalan dirinya sendiri untuk menjadikan Tergugat sebagai sasaran kegusarannya, yang secara terus menerus mempersoalkan bangunan Tergugat, tanpa mengetahui bagaimana usaha dan itikad baik Tergugat mematuhi aturan hukum perijinan guna memastikan keabsahan pembangunan unit bangunan Tergugat, karena sejak awal permohonan Tergugat memang mengajukan IMB untuk tiga lantai sebagaimana dengan jelas tercetak dalam papan pembangunan, sehingga bangunan tiga lantai milik Tergugat adalah berdasarkan ijin yang dikeluarkan instansi yang berwenang menerbitkan IMB. Oleh karena itu Tergugat menolak dalil gugatan yang menyatakan bahwa konstruksi bangunan milik Tergugat mengakibatkan struktur bangunan milik Penggugat mengalami rusak parah. Tergugat menolak dengan tegas dalil yang menghubungkan-hubungkan adanya kerusakan bangunan Penggugat dengan pengerjaan bangunan milik Tergugat. Tidak ada hubungan kausalitas atau sebab akibat antara variable kerusakan rumah tua milik Tergugat dengan proses pengerjaan bangunan milik Tergugat;
10. Bahwa dengan tidak adanya *hubungan kausalitas* disebut dalam dalil jawaban nomor 9 tersebut, maka Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan nomor II.6) bila hal itu disangkutpautkan dengan Tergugat, karena apapun yang disebutkan sebagai hasil assessment, testing dan analisis struktur bangunan rumah tinggal Penggugat yang diteliti oleh ahli forensic bangunan PT. Qies Nusantara Konsultan disebutkan dalam dalil gugatan aquo bukanlah urusan Tergugat karena tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat yang tidak tahu menahu apa dan siapa serta atas dasar apa PT. Qies Nusantara Konsultan dihadirkan sebagai konsultan tersebut bekerja serta tidak pernah berhubungan baik sekedar



*audience* apalagi meminta ijin kepada Tergugat, tetapi kemudian kesimpulannya dijadikan dasar menuntut Tergugat dalam perkara ini; .

11. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor II.7) yang berbunyi

*"Berdasarkan hasil survei visual, pengujian dan Analisa diperoleh kesimpulan bahwa kondisi rumah tidak layak dan tidak aman untuk dihuni. Kerusakan yang terjadi akibat dari Pembangunan rumah sebelah. Analisis Struktur dan Estimasi Kerugian berdasarkan hasil yang telah dilakukan adalah sebagai berikut:*

- a. *Struktur balok secara teknis telah mampu menahan kombinasi beban yang bekerja apabila dalam kondisi normal atau tidak terjadi penurunan pondasi;*
- b. *Struktur kolom secara teknis telah mampu menahan kombinasi beban yang bekerja apabila dalam kondisi normal atau tidak terjadi penurunan pondasi;*
- c. *Struktur pelat lantai secara teknis telah mampu menahan kombinasi beban yang bekerja apabila dalam kondisi normal atau tidak terjadi penurunan pondasi;*
- d. *Berdasarkan hasil analisis penurunan menggunakan settle 3D terhadap pengaruh beban bangunan samping didapatkan kesimpulan bahwa penurunan langsung yang terjadi sebesar 88,9 mm untuk bangunan Rumah Bu Kristin dan 85,5 mm untuk bangunan Rumah Tetangga (samping), sedangkan penurunan konsolidasi sebesar 16,9 mm untuk Bangunan Rumah Bu Kristin dan 16,9 mm untuk Bangunan Rumah Tetangga (samping). Penurunan tersebut telah melebihi batas ijin penurunan sebesar 75 mm dan masuk dalam kategori resiko tinggi serta dapat membahayakan pengguna dan bangunan;*
- e. *Berdasarkan perhitungan estimasi nilai kerugian dan bongkar bangun baru bangunan eksisting adalah Rp1.740.532.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah)".*

Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:

- 1) Tergugat tidak mengenal apa, siapa dan atas dasar apa PT.Qies Nusantara Konsultan melakukan tugas berdasarkan keahliannya, sehingga menggunakan diksi *rumah sebelah*;
- 2) Bahwa PT.Qies Nusantara Konsultan telah menarik kesimpulan ... *"Kerusakan yang terjadi akibat dari Pembangunan rumah sebelah"* oleh Penggugat secara tegas memanfaatkan kesimpulan dari hasil assessment, testing dan analisis PT.Qies



Nusantara Konsultan ini sebagai bagian dari dalil gugatannya dan menjadi dasar tuntutan ganti rugi kepada Tergugat sebagaimana dalam dalil IV.1.a gugatan Penggugat, sehingga diksi *rumah sebelah* yang digunakan oleh PT.Qies Nusantara Konsultan, dimaksudkannya adalah bangunan milik Tergugat; Tergugat keberatan atas penggunaan Frasa diksi *rumah sebelah* yang ditujukan kepada bangunan Tergugat, karena Konsultan tersebut tidak memiliki kewenangan atau hak untuk menilai bangunan milik Tergugat dan tidak pernah melakukan pemeriksaan atas bangunan milik Tergugat serta tidak menjelaskan parameter yang digunakan sehingga berani berkesimpulan yang demikian.

3) Bahwa perbuatan PT.Qies Nusantara Konsultan mengeluarkan hasil assessment, Testing dan Analisis dengan kesimpulan adanya kausalitas antara kerusakan rumah Penggugat sebagai akibat dari Pembangunan rumah Tergugat, dan memberikan angka perhitungan kerugian dan dijadikan dasar menuntut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, yang untuk itu dengan ini Tergugat mencadangkan haknya untuk melakukan tuntutan hukum baik pidana maupun perdata atas diri Penggugat dan PT. Qies Nusantara Konsultan yang diduga merencanakan konspirasi jahat mencoba melakukan pemerasan kepada Tergugat;

12. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 8) Tergugat memberikan tanggapan, bahwa sebagai tetangga yang berusaha hidup rukun dengan sesama tetangga lainnya Tergugat telah berulang kali dengan berbagai usaha melakukan pendekatan agar ada titik temu suatu penyelesaian yang baik dengan Penggugat, tetapi Penggugatlah yang tidak beritikad baik karena selalu memaksakan kehendak mengharapakan permintaannya secara sepihak dipenuhi Tergugat, bahkan dalam usahanya tersebut Penggugat berulang kali gonta ganti Pengacara dengan tuntutan yang berubah-ubah dan pengacara demi pengacara silih berganti tanpa alasan yang jelas;

13. Bahwa dalil gugatan sebagaimana dalam angka 3 romawi (III) butir 1,3, 4 dan 5, tentang unsur-unsur perbuatan melawan hukum, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:



- a) Tergugat membangun di atas lahan miliknya dilakukan secara sah baik dari sisi perijinan maupun legalitas kepemilikan;
- b) Tergugat menolak dengan tegas tuduhan melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa kegiatan pembangunan Tergugat di atas lahan milik Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap siapapun dan tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun termasuk kepada Penggugat;
- c) Dalil-dalil yang diangkat Penggugat berupa uraian pasal-pasal peraturan hukum tanpa menunjukkan kaitannya secara konkrit dengan duduk masalah sebagai konstruksi yuridis yang menjadi dasar gugatannya, hanyalah torehan permulaan dari mahasiswa semester pemula pada fakultas hukum yang baru bisa membaca pasal-pasal dan peraturan lainnya dan sedikit *referensi literatur* tanpa kemampuan memaknai atau mengeksplorasi bahan hukum bacaannya. Oleh karenanya hanya sebatas bahan bacaan yang tidak memberi makna apapun apalagi untuk dianggap sebagai dalil yang menguatkan gugatannya sepatutnya dikesampingkan;
- d) Bahwa secara khusus dalil nomor 2. Tergugat telah menanggapi di bagian muka sehingga dalam tanggapan ini mohon dalil jawaban nomor 8 diterima secara *expresiss verbis* sebagai pengulangan sekaligus menjadi tanggapan atas dalil III.2.

14. Bahwa terhadap dalil gugatan dalam angka 4 romawi (IV) tentang kerugian; V permohonan sita jaminan dan VI tentang permohonan pelaksanaan putusan lebih dahulu, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:

- a) Bahwa tidak jelas uraian Penggugat tentang konstruksi perbuatan melawan hukum yang Penggugat tuduhkan kepada Tergugat, karena sama sekali tidak ada penguraian unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut atas kegiatan pembangunan yang dilakukan Tergugat di atas tanah miliknya dengan legalitas dan dokumen kepemilikan yang sah;
- b) Bahwa berpegang pada dalil jawaban nomor 6,7 dan 8 di muka yang menjadi bagian dari tanggapan atas tuntutan ganti rugi ini, Tergugat menolak bukan saja alas hak tuntutan tetapi juga dasar tuntutan yang tidak jelas datang dan bersumber dari acuan apa;



- c) Menjadikan *hasil survei visual, pengujian dan Analisa* yang dikeluarkan PT. Qies Nusantara Konsultan, adalah pelanggaran hukum karena Tergugat tidak tahu menahu dengan konsultan *aquo*, dan karena *output* kinerjanya digunakan sebagai dasar tuntutan dan perhitungan kerugian yang ditimpakan kepada Tergugat tentu saja tidak beralasan, dan untuk itu sebagaimana dikemukakan di muka, Tergugat akan menempuh upaya hukum untuk menuntut PT. Qies Nusantara Konsultan karena telah sewenang-wenang dan lancang menjadikan harta milik Tergugat sebagai objek penelitiannya secara tidak berhak, dan bahkan secara sewenang-wenang mengambil kesimpulan yang mempersalahkan bangunan Tergugat sebagai penyebab timbulnya kerusakan rumah Penggugat;
- d) Bahwa dari cara Penggugat mendalilkan kerugiannya jelaslah Penggugat dengan dukungan konsultannya yaitu PT. Qies Nusantara Konsultan, tampaknya Penggugat sedang berhalusinasi menjadi peserta program *-bedah rumah-* tetapi secara keliru hendak menjadikan Tergugat sebagai lembaga sosial yang akan membiayai. Sehingga kerugian materiil maupun moriil yang didalilkannya hanyalah isapan jempol melalui drama sosial Untuk itu dengan tegas menolak, semua tuntutan kerugian karena disamping tidak beralasan juga tanpa dasar hukum, lagi pula Tergugat tidak dalam posisi sebagai lembaga sosial atau nirlaba, yang untuk itu *Tergugat akan menuntut balik sebagai upaya pemerasan terselubung dengan memperalat lembaga konsultan*;
- e) Bahwa terhadap permohonan sita jaminan, mohon Majelis Hakim menolak karena ada kandungan niat jahat dalam gugatan ini, menggunakan lembaga peradilan untuk menjustifikasi tuntutan kerugian yang dikarang-karang tanpa alasan hukum. Lagi pula alasan untuk meminta diletakkannya sita jaminan atas bangunan milik Tergugat sama sekali tidak memenuhi syarat hukum apapun karena tidak ada perikatan Penggugat dengan Tergugat baik yang bersumber dari perjanjian maupun dari peraturan perundang-undangan dimana kerugian yang didalilkan sebagai akibat dari perbuatan Tergugat;
- f) Bahwa demikian terhadap permintaan agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu adalah permintaan yang berlebihan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memenuhi syarat dimaksud dalam pasal 180 HIR, karena tidak ada title berupa akte otentik yang menunjukkan hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat sebagai dasar gugatannya, oleh karenanya permohonan aquo sama sekali tidak beralasan, sehingga haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian di atas dengan ini mohon Yang mulia, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan:

## DALAM EKSEPSI

Dalam kompetensi absolut:

- Menerima eksepsi Tergugat
- Menyatakan pengadilan Negeri Jakarta utara tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadili gguan penggugat dalam perkara ini, ATAU

Dalam eksepsi lainnya:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugat Penggugat kabur/tidak jelas atau obscuur libel, ATAU
- Menyatakan gugatan penggugat kurang pihak

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet ontvanke lijkke verklaard* atau NO.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
- Biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 05 Juni 2024 dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan duplik melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 12 Juni 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. BUKTI P-1 Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3172056712440004 Atas Nama Bernadeth Tjia Sioe Hoa Nio;
2. BUKTI P-2 Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7562 tertanggal 20 Juni 2019 (COPY DARI PRINT OUT);
3. BUKTI P-3 Foto copy Surat Ukur Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 00599/Pademangan Barat/2018 tertanggal 01 Februari 2018;

Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. BUKTI P-4 Foto copy Foto-Foto Keadaan Rumah Penggugat Yang Mengalami Kerusakan Akibat Dari Bangunan Rumah Milik Tergugat;
5. BUKTI P-5 Foto copy Kesimpulan Ahli Konstruksi Dalam Analisis Kerusakan Rumah Penggugat Akibat Bangunan Tergugat Dilengkapi Dengan Estimasi Biaya Perbaikan;
6. BUKTI P-6 Foto copy Proposal Perdamaian Dari Tergugat;
7. BUKTI P-7 Foto copy Surat Pernyataan Dari Anak Penjual Rumah Milik Tergugat Yang Bernama Abdul Rachman;  
Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-4, merupakan Fotocopy dari print out, dan P-6 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu:

1. Saksi Antoni;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga kepada Para Pihak;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak Tergugat membeli rumah di sebelah rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Ampera 4 sejak tahun 1970an;
- Bahwa jika dilihat dari depan rumah Saksi berada disebelah kiri rumah Tergugat dan disebelah kanan rumah adik Tergugat tepat dihimpit bangunan Tergugat;
- Bahwa kondisi rumah sebelum dibangun Tergugat adalah milik Pak Soleh dan Lebarnya tidak selebar saat ini hanya kurang lebih 5 meter;
- Bahwa sebelum Tergugat membangun ada sisah tanah untuk jalan gang tembus menuju Sekolah;
- Bahwa setelah lahan Pak Soleh dibeli oleh Tergugat siapapun tidak diperbolehkan lewat dari jalan gang itu;
- Bahwa sewaktu suami Penggugat membangun, bangunan dibangun dengan pondasi yang bagus dan memanjang sampai ke dekat Sekolah;
- Bahwa setelah Pak Soleh membangun, kemudian ayah Tergugat membuat satu tembok lagi sehingga Penggugat memiliki dua tembok;
- Bahwa yang pertama kali membangun rumah adalah Ayah Penggugat kemudian setelah dibeli oleh Tergugat, Tergugat langsung membangun rumah yang sekarang menjadi rumah Tergugat;

Halaman 22 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu pembangunan rumah Tergugat Saksi melihat Tergugat hanya merapikan tanahnya dan kemudian dibuat pondasi acak-acakan sampai ke batas sekolah dan langsung di semen tanpa menggali tanah;
- Bahwa yang terjadi setelah Tergugat membangun adalah rumah Saksi dan rumah Penggugat mengalami keretakan dalam dan lebih parah terjadi pada kerusakan rumah Penggugat karena rumah Tergugat ditopang oleh dinding Penggugat;
- Bahwa kerusakan rumah Saksi tidak sampai turun dan rusak sebelah seperti bangunan Penggugat;
- Bahwa kondisi terakhir rumah Penggugat adalah retak parah pada lantai bawah kiri dan lantai atas kiri serta jika dilihat dari depan mengalami penurunan sebelah atau miring;
- Bahwa Saksi melihat perubahan rumah Penggugat sebelum dan sesudah adanya Tergugat;
- Bahwa sebelumnya Rumah Penggugat baik-baik saja kemudian setelah adanya Tergugat rumah Penggugat banyak yang retak termasuk rumah Saksi;
- Bahwa tidak mengetahui adanya mediasi Para Pihak;
- Bahwa tidak pernah melihat Izin Membangun Tergugat dicantumkan saat Tergugat membangun;
- Bahwa Saksi tidak mengingat tahun bangun rumah Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis tahun berapa rumah Penggugat mengalami kerusakan. Tetapi kerusakan itu Saksi ketahui setelah Penggugat dan Tergugat berkonflik di depan rumah sekitar 4 tahun yang lalu;
- Bahwa waktu Saksi pindah ke Jalan Ampera bangunan Penggugat sudah berdiri;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya penambahan lantai di rumah Penggugat dan penambahan itu jauh sebelum Tergugat membangun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya aparaturnegara yang pernah datang ke rumah Penggugat;
- Bahwa Tergugat sendiri menempati rumah Tergugat;
- Bahwa Saksi telah pindah dari Jalan Ampera 8 tahun lalu. Tetapi sering datang ke Jalan Ampera untuk memantau bangunan Saksi yang Saksi sewakan kepada Orang Lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dan mengetahui ada bangunan sekitar yang dibangun menggunakan tiang pancang;

Halaman 23 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



- Bahwa Saksi tidak pernah melihat lantai dua Penggugat terbuat dari bahan apa;
- Bahwa pondasi Tergugat rata tanah atau datar;
- Bahwa rumah Penggugat tidak dihancurkan;
- Bahwa Tergugat membangun dengan cara yang berantakan Tergugat membangun langsung meletakkan dua Slok kemudian dibangun acak-acakan oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak ada paku bumi di sekitar bangunan;
- Bahwa Saksi melihat awalnya Tergugat membangun 2 lantai kemudian ditambah 2 lantai lagi oleh Tergugat yang lantai dua ke atas ditopang oleh dinding Penggugat;
- Bahwa rumah Penggugat dan Tergugat telah ditempati masing-masing pihak;

## 2. Saksi Emili;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat bernama Bernadet Tjia Hio dan Saksi tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Ampera IV sejak tahun 1972;
- Bahwa Saksi mengetahui dan kenal dengan Penggugat sejak Saksi tinggal di Jalan Ampera IV;
- Bahwa kondisi rumah Penggugat saat tahun 1972 masih belum bertingkat dan kondisi rumah Penggugat pada saat itu masih dalam kondisi yang baik;
- Bahwa disebelah rumah Penggugat sebelum dibeli Tergugat adalah bangunan rumah milik Pak Soleh yang saat sebelum dibeli Tergugat Rumah Pak Soleh masih Rumah berbahan Papan dan Kayu;
- Bahwa Rumah Pak Soleh dan Rumah Penggugat sebelum dibeli Tergugat masih memiliki jarak atau tidak menempel;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa ukuran jarak Rumah Pak Soleh dan Penggugat tetapi jarak Rumahnya bisa dilewati pejalan kaki;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat sebagai Fho Kiem atau biasa disebut Ali;
- Bahwa Saksi tidak mengingat Tergugat membangun di sebelah rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengingat tahun dirobokkannya Rumah Pak Soleh yang jelas Saksi mengetahui Rumah Pak Soleh dirobokkan saat dibeli Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengingat kapan pembangunan rumah Tergugat;



- Bahwa Saksi sering berkunjung ke rumah Penggugat karena Saksi merupakan Ketua Lingkungan yang melaksanakan tanggung jawabnya menagih iuran kepada Penggugat dan warga lainnya yang ikut dalam Program Lingkungan;
- Bahwa Rumah Penggugat pernah dibangun ulang karena kejadian kebakaran;
- Bahwa kondisi Rumah Penggugat mengalami perubahan yang dulu belum menambahkan lantai dua. Pembangunan rumah Penggugat itu sebelum adanya Tergugat dan Rumah Penggugat masih sangat baik dan bertambah baik dari kondisi sebelumnya. Namun setelah Tergugat membangun di sebelah rumah Penggugat kondisi Rumah Penggugat menjadi hancur dan tidak dapat dipakai;
- Bahwa setelah dibangun lantai dua bagian kiri rumah Penggugat dibuat untuk dikontraskan kepada Penyewa namun setelah Tergugat membangun, bagian rumah kiri Penggugat mengalami kerusakan yang besar;
- Bahwa kontrakan Penggugat berada di sebelah kiri dan satu dinding dengan rumah Tergugat;
- Bahwa kondisi rumah Penggugat sekarang sudah pecah didalamnya dan sudah tidak layak dipakai lagi terutama di sebelah kiri rumah Penggugat;
- Bahwa saat ini rumah Penggugat sebelah kiri tidak dipakai lagi karena sudah banyak yang pecah;
- Bahwa kejadian kebakaran rumah Penggugat sebelum adanya Tergugat dan pembangunan kedua rumah Penggugat juga sebelum adanya Tergugat;
- Bahwa selama pembangunan rumah Penggugat setelah kebakaran, Tergugat belum tinggal atau membeli Rumah Pak Soleh yang ada disebelah Rumah Penggugat;
- Bahwa kondisi tembok Rumah Penggugat sebelum kebakaran baik-baik saja dan sesudah kebakaran diperbaharui temboknya masih baik-baik saja;
- Bahwa kondisi tembok Rumah Penggugat sudah ditempel dengan bangunan Tergugat;
- Bahwa posisi Saksi sebagai Ketua Lingkungan Gereja di ruang lingkup Jemaat Gereja;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengingat rumah Penggugat pada tahun berapa rumah Penggugat retak tetapi yang jelas setelah adanya Tergugat;
- Bahwa saat Tergugat membeli rumah Pak Soleh Tergugat merobohkan semua bangunan milik Pak Soleh;
- Bahwa posisi rumah Saksi berada di seberang rumah Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat keretakan 12 (dua belas) Tahun terakhir;
- Bahwa Saksi mengetahui jika melihat dan masuk dari arah depan Rumah Penggugat Tembok sebelah kiri Penggugatlah yang hancur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa adanya pembangunan sekitar yang menggunakan Tiang Pancang;
- Bahwa saat rumah Penggugat ditambahi lantai dua rumah Penggugat tidak mengalami kerusakan apapun. Namun setelah Tergugat membangun seketika rumah Penggugat rusak;
- Bahwa Saksi sering masuk kerumah Penggugat menagih uang iuran Lingkungan Jemaat Gereja sejak tahun 1980-an dan kondisinya baik-baik saja;
- Bahwa rumah Saksi berada disebelah Rumah Adik Tergugat;
- Bahwa terkait upaya Tergugat memperbaiki Rumah Penggugat Saksi hanya mendengar dari Penggugat yang berkata Tergugat hanya ingin memperbaiki retakan dengan cara ditempel saja. Kemudian Penggugat menolak karena jika hanya ditempel dibagian retakan bangunan Penggugat tidak akan kuat dan akan sama saja dan Penggugat berpendapat bahwasanya tembok tersebut haruslah di bongkar untuk diperbaiki seutuhnya;
- Bahwa Saksi tidak begitu mengetahui akan adanya upaya mediasi dari Tergugat;
- Bahwa rumah Penggugat yang rusak Tergugat hanya ingin memperbaiki secara pribadi dan membawa Tukang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya upaya mediasi dari RT. Namun Saksi tidak mengetahui akan hasil mediasi Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat meminta agar rumah Penggugat diperbaiki seperti semula tetapi Tergugat hanya ingin menempel yang retak saja

### 3. Saksi Agus;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Ampera sejak tahun 1960 sampai sekarang;

Halaman 26 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



- Bahwa Saksi bertetangga dan kenal dengan Penggugat sejak tahun 1960an;
- Bahwa pindah ke Jalan Amperan sejak umur 2 (dua) Tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengingat kapan Tergugat membeli dan membangun rumah disebelah Penggugat;
- Bahwa kondisi rumah Penggugat sebelum adanya Tergugat masih bagus dan sebelah Rumah Penggugat saat itu adalah bangunan Pak Soleh;
- Bahwa kondisi rumah Penggugat saat ini rusak sebelah kiri banyak yang retak dan beberapa hancur;
- Bahwa Penggugat pernah menyampaikan kepada Saksi bahwa tembok milik Penggugat rusak saat Tergugat membangun karena menempel dan saat itu Saksi menyarankan untuk membangun ulang;
- Bahwa sebelum Tergugat membangun Rumah Penggugat dan Tergugat masih berjarak;
- Bahwa saat pembangunan Saksi pernah mengingatkan Tergugat agar tidak membangun tanah kosong sisah jarak yang sudah dibuat dan Saksi mengingatkan agar tanah kosong sisah jarak rumah Penggugat dan Tergugat tidak disentuh tetapi Tergugat tetap membangun ditanah kosong sisah jarak antara rumah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa alasan Saksi untuk melarang Tergugat membangun sisah jarak tanah karena Saksi mengetahui sisah jarak tanah itu milik Penggugat;
- Bahwa setelah pembangunan Saksi pernah mengingatkan agar Tergugat membangun pondasi baru karena bangunan Penggugat menimpah Rumah Penggugat;
- Bahwa sebelum Tergugat membangun masih ada jarak antara rumah Penggugat dan rumah Pak Soleh. Namun sekarang jarak rumah sudah tidak karena dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa rumah Saksi berada didepan rumah Tergugat tepatnya disebelah bangunan Tergugat yang baru dibangun juga;
- Bahwa rumah Tergugat yang disebelah rumah Saksi dibangun dengan metode atau cara yang sama sehingga rumah Saksi juga hancur dan miring;
- Bahwa saat rumah Penggugat dibangun ulang Saksi tidak mengetahui cara Penggugat membangun yang Saksi ketahui adalah kondisi rumah Penggugat baik-baik saja sampai Tergugat membangun rumah;



- Bahwa mengetahui adanya mediasi dan mediasi tersebut diketahui bahwa Tergugat hanya ingin memperbaiki sebelah rumah Penggugat yang rusak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat menolak tawaran Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp.1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta);

#### 4. Saksi Endang;

- Bahwa Saksi tinggal sekitar tahun 1964;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sekitar tahun 1970an;
- Bahwa rumah Penggugat dibangun sekitar 1920an;
- Bahwa kondisi pertamakali rumah Penggugat dibangun masih dalam keadaan bagus;
- Bahwa rumah Saksi di depan rumah Penggugat sekitar 15 meter;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik awal rumah Tergugat adalah M. Soleh;
- Bahwa ketika M. Soleh masih berada disebelah rumah Penggugat, bangunan Penggugat sudah ada dan waktu itu masih bagus dan layak pakai;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat membangun rumah mepet dan menempel dinding rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat persis proses pembangunan rumah Tergugat tapi sebulan sekali saya sering kesana karena masih memiliki rumah di jalan ampera;
- Bahwa setelah Tergugat membangun banyak retakan dirumah Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat kondisi sebelum Tergugat membangun rumah Tergugat, saat itu kondisi rumah Penggugat masih dalam keadaan baik-baik saja;
- Bahwa bangunan Penggugat rusak tepat ketika bangunan Tergugat berdiri;
- Bahwa sebelum Tergugat membangun Saksi mengetahui ada jalan gang kecil disebelah rumah Penggugat menuju ke belakang dekat Sekolah;
- Bahwa kondisi jalan gang kecil itu sekarang udah rapat karena dibangun Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah suatu ketika dinding Penggugat bolong akibat ulah pekerja Tergugat dan diselesaikan secara kekeluargaan;



- Bahwa kondisi rumah Penggugat sekarang sudah retak-retak dan tidak layak dipakai Saksi terakhir masuk rumah Penggugat bulan lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui R.A.B pembangunan rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tinggal di Jalan Ampera dari 2012. Sekarang Saksi tinggal di Bogor;
- Bahwa dari Saksi sering mengunjungi Jalan Ampera sekali dalam 2 Minggu karena ada Anak Saksi yang masih tinggal di Jalan Ampera;
- Bahwa dulu rumah Penggugat satu lantai kemudian dibangun menjadi dua lantai;
- Bahwa waktu pembangunan kedua rumah Penggugat dilakukan dengan cara dibongkar dan dibangun ulang termasuk pondasi Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis alasan Penggugat membangun ulang rumah Penggugat;
- Bahwa waktu Saksi pindah keluar dari Jalan Ampera, Tergugat belum membangun rumah, karena saat itu rumah Tergugat masih berdiri rumah Pak Soleh;
- Bahwa Saksi sering datang ke rumah Penggugat dan pertama kali Saksi melihat rumah Penggugat mengalami kerusakan ketika Tergugat membangun rumah Tergugat;
- Bahwa perkiraan Saksi melihat keretakan sekitar diatas tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak melihat persis cara Tergugat membangun bangunan karena Saksi hanya melihat-lihat saja;
- Bahwa Saksi pernah menyaksikan langsung kerusakan rumah Penggugat karena Saksi sering silaturahmi ke rumah Penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang Ahli yang di persidangan memberikn pendapat di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

1. **Qodri Sihotang;**

- Bahwa Ahli melakukan pengujian terhadap rumah 2 (lantai) milik Penggugat yang berada di jl. Ampera IV No. 20;
- Bahwa alat yang digunakan untuk melakukan pengujian terdiri dari beberapa alat yaitu seperti ultrasonic test, hammer test digital yang berfungsi untuk menguji kepadatan serta estimasi beton dan juga melakukan hammer scan untuk mengetahui susunan tulangan yang ada dalam beton tanpa membongkar bangunan;



- Bahwa menguji terkait dengan estimasi atau kuat tarik tulangan baja dan juga mendapatkan diameter tulangan eksisting;
- Bahwa Ahli melakukan vertical leveling untuk mengetahui indikasi kemiringan dan penurunan yang terjadi terhadap rumah tersebut;
- Bahwa setelah melakukan pengujian dan penelitian kemudian membuat analisis hasil dan rekomendasi seperti dalam laporan;
- Bahwa Ahli menggunakan metode identifikasi dan dokumentasi terkait kondisi eksisting bangunan seperti adanya defect adanya retak, kemiringan yang sudah terkalibrasi dan terupdate hal tersebut digunakan untuk mengetahui untuk mutu beton dan tulangan baja yang ada di dalam bangunan;
- Bahwa Ahli melakukan metode redrawing atau penggambaran ulang sesuai dengan aktual eksisting;
- Bahwa Ahli melakukan struktur analisis melakukan pemodelan menggunakan perhitungan dari beban parameter yang sesuai dengan mutu beton, konfigurasi tulangan serta beban sesuai dengan SNI pembebanan sesuai dengan tahun 2020 kemudian dapatkan rekomendasi yaitu apakah sebuah bangunan layak secara teknis atau tidak termasuk penyebab terjadinya kerusakan terhadap bangunan eksisting;
- Bahwa melalui assesment dan pengujian diketahui penyebab kemiringan sebuah bangunan, misalkan metode vertical leveling diketahui kemiringan tekah melewati batas ijin kemiringan sesuai dengan standar internasional yaitu telah melewati 0,5 % dari tinggi bangunan;
- Bahwa bangunan yang diuji telah melewati batas izin kemiringan dan melakukan pengecekan dengan waterpass untuk menguji penurunan dan penurunan yang terjadi telah lebih dari 90-100 mm sehingga berdasarkan SNI termasuk kedalam penurunan beresiko tinggi dan bangunan tersebut tidak layak digunakan;
- Bahwa faktor yang menyebabkan kondisi bangunan rumah 2 (dua) lantai mengalami kerusakan dan kemiringan adalah rumah 4 (lantai) disebelah kiri rumah tersebut;
- Bahwa rumah 4 (empat) lantai condong miring ke sebelah kiri rumah 2 (dua) lantai yang telah melewati batas ijin kemiringan;
- Bahwa apabila penyebab kerusakan rumah tersebut akibat gempa atau faktor alam lainnya maka rumah yang disebelah juga akan ikut mengalami kerusakan;



- Bahwa apabila penyebab kerusakan rumah tersebut karena bangunan lain yaitu akibat pemancangan maka dari segi kontrak akan melakukan proteksi agar getaran tidak tersalurkan ke bangunan yang lainnya, apabila tidak ada proteksi maka bangunan yang lainnya juga akan mengalami kerusakan bukan hanya rumah 2 (lantai);
- Bahwa kerusakan yang terjadi disebelah kiri rumah 2 (dua) lantai akibat dari bangunan 4 (lantai) menghimpit pondasi 2 (lantai) dan juga bisa dipastikan pondasi 4 (lantai) tidak profer dan tidak ditanah yang keras serta pondasi yang tidak sesuai dengan bangunannya;
- Bahwa ada foto sebelum adanya bangunan 4 (empat) lantai bangunan rumah 2 (dua) lantai baik-baik saja tidak ada kerusakan;
- Bahwa bangunan 4 (lantai) menekan pondasi 2 (dua) lantai;
- Bahwa apabila kerusakan bangunan karena pondasi paku bumi maka kerusakan akan menyeluruh bukan hanya satu sisi saja yang dekat dengan bangunan 4 (lantai), dan seperti faktanya satu sisi lainnya tidak ada kerusakan;
- Bahwa apabila bangunan yang rusak akibat dari pondasi paku bumi bangunan lainnya kerusakan akan 100 % tidak memilih dan bangunan yang lainnya juga akan rusak;
- Bahwa apabila ada jarak antara bangunan kemungkinan kecil akan terjadi kerusakan, berdasarkan ahli forensik bangunan jarak pondasi rumah yang paling ideal adalah 2,5 cm minimal sehingga tidak bersinggungan atau tidak bisa tumpang tindih;
- Bahwa pondasi yang proporsional untuk bangunan 2 (dua) lantai dan 4 (empat) lantai harus disesuaikan dengan kondisi tanah bangunan tersebut juga memperhatikan kedalaman pondasi yang dibangun sehingga tidak merugikan bangunan di sebelahnya;
- Bahwa untuk bangunan 2 (dua) lantai pada umumnya menggunakan pondasi cakar ayam dan untuk bangunan 4 (empat) lantai bisa menggunakan cakar ayam namun harus diperhatikan kedalaman tapi biasanya digunakan tiang pancang karena bebannya lebih berat;
- Bahwa untuk bangunan di padat penduduk harus di perhatikan pondasi seperti pondasi yang dibangun berbentuk L agar mengarah ke dalam dan tidak mengganggu bangunan di sebelahnya karena apabila ada kaitannya atau berhimpitan dapat menyebabkan kemiringan karena adanya tarik menarik pondasinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk design bangunan di padat penduduk harus juga memperhatikan pondasi jangan sampai menggunakan pondasi tetangga dan ada proteksi tidak mengganggu rumah sebelahnya;
- Bahwa apabila pondasi sudah dirancang untuk 2 (dua) lantai namun pemilik membangun 4 (empat) lantai maka harus dilakukan assesment apakah pondasi tersebut kuat atau tidak karena adanya penambahan lantai;
- Bahwa apabila dari assesment tidak mendukung maka harus diperkuat terlebih dahulu pondasinya;
- Bahwa apabila pondasi 2 (dua) lantai namun digunakan untuk 4 (empat) lantai maka akibat yang terjadi adalah penurunan terhadap bangunan tersebut dan terjadi kemiringan;
- Bahwa untuk menentukan pondasi akan dilakukan perhitungan struktur atas seperti beban mati bangunan, beban orang, beban furniture dll harus dihitung sehingga dari didapat reaksi untuk mendesain pondasi dan menghitung pondasi;
- Bahwa bangunan yang didirikan di tempat yang padat penduduk apabila didirikan dengan dinding yang menempel ke sebelahnya maka dapat juga menimbulkan kerusakan terhadap sebelahnya apabila tidak salah satunya tidak profer dan tidak dapat menahan bangunan di atasnya;
- Bahwa apabila terjadi kemiringan yang sudah melewati kemiringan sesuai dengan SNI maka bangunan tersebut harus di bongkar karena apabila masih digunakan akan berbahaya;
- Bahwa bangunan 2 (dua) lantai apabila masih digunakan maka akibatnya fail karena sudah tidak layak digunakan;
- Bahwa apabila bangunan 2 (dua) lantai dibangun dengan pondasi yang profer bangunan tersebut bertahan sampai minimal 50 (lima puluh) tahun;
- Bahwa apabila rumah 4 (lantai) tidak berdiri atau dibangun di samping rumah 2 (dua) lantai maka rumah 2 (dua) lantai akan berdiri utuh dan normal karena sudah dilakukan pengujian dan tidak ada isu;
- Bahwa struktur bangunan terdiri 2 (dua) macam yaitu struktur bawah dan struktur atas, dibawah tanah dapat dikategorikan sebagai struktur bawah dan tiang, balok, dikategorikan sebagai struktur atas;
- Bahwa kondisi pondasi rumah 2 (dua) lantai yang telah diuji mengalami penurunan dari batas 135 mill dan telah melewati batas SNI;
- Bahwa beban paling kuat yang menyebabkan kemiringan adalah beban dari dinding 4 (empat) lantai yang menghimpit bangunan 2 (dua) lantai

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



dan terlihat bahwa bangunan 4 (empat) lantai condong mengalami kemiringan ke arah rumah 2 (dua) lantai yang sehingga menekan rumah 2 (dua) lantai kemudian pondasi menekan dan menarik;

- Bahwa apabila kerusakan akibat gempa bumi maka seharusnya yang paling mengalami kerusakan adalah bagian dinding namun tidak hanya satu sisi saja dan rumah yang lainnya juga akan mengalami kerusakan;
- Bahwa berdasarkan hasil pengujian bahwa rumah 2 (dua) lantai tersebut termasuk ke dalam rumah memiliki kategori tinggi dan sudah tidak layak digunakan;
- Bahwa apabila rumah yang mengalami kerusakan beresiko tinggi maka tidak dapat diperbaiki dibagian yang rusak saja namun harus diperbaiki dari bawah dan dibongkar sesuai dengan PP juga mengatur apabila kerusakan lebih dari 65% maka harus di bongkar;
- Bahwa berdasarkan hasil pengujian yang telah dilakukan maka kerugian atas rumah tersebut adalah senilai 1,7 M karena termasuk kedalam kerusakan beresiko tinggi;
- Bahwa untuk menentukan nilai kerugian dilakukan rekonstruksi berdasarkan luas dan keadaan rumah 2 (dua) lantai seperti kondisi semula dan harga sesuai dengan Permen PU No 8 tahun 2023 untuk harga satuan sesuai dengan daerah Jakarta;
- Bahwa upaya yang paling dilakukan terhadap rumah 2 (dua) lantai adalah rekonstruksi;
- Bahwa foto rumah 2 (dua) lantai sebelum adanya pembangunan rumah 4 (empat) lantai yang ada di laporan diambil dari google tahun 2015;
- Bahwa penyebab kemiringan disebabkan dari pondasi paling bawah rumah 4 (empat) lantai karena pondasi tidak proper sehingga bangunan turun dan menghimpit rumah 2 (dua) lantai dan terlihat pula dari leveling;
- Bahwa kondisi rumah tersebut adalah ibaratkan dengan orang tinggi yang menyender ke orang pendek sehingga menumpu ke orang pendek;
- Bahwa tidak ada perbedaan antara bangunan baru dan lama yang rusak akibat adanya gempa yang membedakan adalah tergantung dari design bangunan tersebut;
- Bahwa apabila terjadi gempa maka rumah 2 (lantai) akan lebih parah karena rumah 4 (empat) lantai menekan rumah 2 (dua) lantai dikarenakan pondasinya yang tidak proper;
- Bahwa pada saat melakukan analisis tidak membongkar rumah tersebut namun hanya melakukan metode scan atau di tembak;



- Bahwa pada saat melakukan assesment tidak ada komparasi dengan bangunan sebelum rusak karena fokusnya hanya keadaan yang sekarang;
- Bahwa pondasi rumah 2 (dua) lantai menggunakan pondasi cakar ayam;
- Bahwa apabila pondasi sama-sama profer maka tidak akan mempengaruhi satu sama lain;
- Bahwa kondisi penurunan sekarang lebih besar dari pada saat dilakukan pengujian;
- Bahwa tidak ada penyebab lain yang menyebabkan kerusakan rumah tersebut karena apabila penyebab alam atau pembangunan rumah lain maka rumah yang lain juga akan mengalami kerusakan;
- Bahwa untuk melakukan pengujian tidak harus ada sampel sebelumnya yang dilakukan pengujian keadaan sekarang tidak perlu melihat history nya;
- Bahwa ahli forensik bangunan meneliti penyebab kerusakan yang sekarang;
- Bahwa dengan menggunakan alat dan metode yang canggih sekarang cukup untuk melihat penyebab kerusakan bangunan;

## 2. Muhammad Wahyudin;

- Bahwa Ahli benar melakukan pengujian terhadap rumah 2 (lantai) milik Penggugat yang berada di jl. Ampera IV No. 20;
- Bahwa alat yang digunakan untuk melakukan pengujian terdiri dari beberapa alat yaitu seperti ultrasonic test, hammer test digital yang berfungsi untuk menguji kepadatan serta estimasi beton dan juga melakukan hammer scan untuk mengetahui susunan tulangan yang ada dalam beton tanpa membongkar bangunan;
- Bahwa Ahli menguji terkait dengan estimasi atau kuat tarik tulangan baja dan juga mendapatkan diameter tulangan eksisting;
- Bahwa Ahli melakukan vertical leveling untuk mengetahui indikasi kemiringan dan penurunan yang terjadi terhadap rumah tersebut;
- Bahwa setelah melakukan pengujian dan penelitian kemudian membuat analisis hasil dan rekomendasi seperti dalam laporan;
- Bahwa Ahli menggunakan metode identifikasi dan dokumentasi terkait kondisi eksisting bangunan seperti adanya defect adanya retak, kemiringan yang sudah terkalibrasi dan terupdate hal tersebut digunakan untuk mengetahui untuk mutu beton dan tulangan baja yang ada di dalam bangunan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli melakukan metode redrawing atau penggambaran ulang sesuai dengan aktual eksisting;
- Bahwa Ahli melakukan struktur analisis melakukan pemodelan menggunakan perhitungan dari beban parameter yang sesuai dengan mutu beton, konfigurasi tulangan serta beban sesuai dengan SNI pembebanan sesuai dengan tahun 2020 kemudian dapatkan rekomendasi yaitu apakah sebuah bangunan layak secara teknis atau tidak termasuk penyebab terjadinya kerusakan terhadap bangunan eksisting;
- Bahwa melalui assesment dan pengujian diketahui penyebab kemiringan sebuah bangunan, misalkan metode vertical leveling diketahui kemiringan telah melewati batas ijin kemiringan sesuai dengan standar internasional yaitu telah melewati 0,5 % dari tinggi bangunan;
- Bahwa bangunan yang diuji telah melewati batas ijin kemiringan dan melakukan pengecekan dengan waterpass untuk menguji penurunan dan penurunan yang terjadi telah lebih dari 90-100 mill sehingga berdasarkan SNI termasuk kedalam penurunan beresiko tinggi dan bangunan tersebut tidak layak digunakan;
- Bahwa faktor yang menyebabkan kondisi bangunan rumah 2 (dua) lantai mengalami kerusakan dan kemiringan adalah rumah 4 (lantai) disebelah kiri rumah tersebut;
- Bahwa rumah 4 (empat) lantai condong miring ke sebelah kiri rumah 2 (dua) lantai yang telah melewati batas ijin kemiringan;
- Bahwa apabila penyebab kerusakan rumah tersebut akibat gempa atau faktor alam lainnya maka rumah yang disebelah juga akan ikut mengalami kerusakan;
- Bahwa apabila penyebab kerusakan rumah tersebut karena bangunan lain yaitu akibat pemancangan maka dari segi kontrak akan melakukan proteksi agar getaran tidak tersalurkan ke bangunan yang lainnya, apabila tidak ada proteksi maka bangunan yang lainnya juga akan mengalami kerusakan bukan hanya rumah 2 (lantai);
- Bahwa kerusakan yang terjadi disebelah kiri rumah 2 (dua) lantai akibat dari bangunan 4 (lantai) menghimpit pondasi 2 (lantai) dan juga bisa dipastikan pondasi 4 (lantai) tidak profer dan tidak ditanah yang keras serta pondasi yang tidak sesuai dengan bangunannya;
- Bahwa ada foto sebelum adanya bangunan 4 (empat) lantai bangunan rumah 2 (dua) lantai baik-baik saja tidak ada kerusakan;

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan 4 (lantai) menekan pondasi 2 (dua) lantai;
- Bahwa apabila kerusakan bangunan karena pondasi paku bumi maka kerusakan akan menyeluruh bukan hanya satu sisi saja yang dekat dengan bangunan 4 (lantai), dan seperti faktanya satu sisi lainnya tidak ada kerusakan;
- Bahwa apabila bangunan yang rusak akibat dari pondasi paku bumi bangunan lainnya kerusakan akan 100% tidak memilih dan bangunan yang lainnya juga akan rusak;
- Bahwa apabila ada jarak antara bangunan kemungkinan kecil akan terjadi kerusakan, berdasarkan ahli forensik bangunan jarak pondasi rumah yang paling ideal adalah 2,5 cm minimal sehingga tidak bersinggungan atau tidak bisa tumpang tindih;
- Bahwa pondasi yang proporsional untuk bangunan 2 (dua) lantai dan 4 (empat) lantai harus disesuaikan dengan kondisi tanah bangunan tersebut juga memperhatikan kedalaman pondasi yang dibangun sehingga tidak merugikan bangunan di sebelahnya;
- Bahwa Ahli menerangkan untuk bangunan 2 (dua) lantai pada umumnya menggunakan pondasi cakar ayam dan untuk bangunan 4 (empat) lantai bisa menggunakan cakar ayam namun harus diperhatikan kedalaman tapi biasanya digunakan tiang pancang karena bebannya lebih berat;
- Bahwa untuk bangunan di padat penduduk harus diperhatikan pondasi seperti pondasi yang dibangun berbentuk L agar mengarah ke dalam dan tidak mengganggu bangunan di sebelahnya karena apabila ada kaitannya atau berhimpitan dapat menyebabkan kemiringan karena adanya tarik menarik pondasinya;
- Bahwa untuk design bangunan di padat penduduk harus juga memperhatikan pondasi jangan sampai menggunakan pondasi tetangga dan ada proteksi tidak mengganggu rumah sebelahnya;
- Bahwa apabila pondasi sudah dirancang untuk 2 (dua) lantai namun pemilik membangun 4 (empat) lantai maka harus dilakukan assesment apakah pondasi tersebut kuat atau tidak karena adanya penambahan lantai;
- Bahwa apabila dari assesment tidak mendukung maka harus diperkuat terlebih dahulu pondasinya;
- Bahwa apabila pondasi 2 (dua) lantai namun digunakan untuk 4 (empat) lantai maka akibat yang terjadi adalah penurunan terhadap bangunan tersebut dan terjadi kemiringan;

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk menentukan pondasi akan dilakukan perhitungan struktur atas seperti beban mati bangunan, beban orang, beban furniture dll harus dihitung sehingga dari didapat reaksi untuk mendesign pondasi dan menghitung pondasi;
- Bahwa bangunan yang didirikan di tempat yang padat penduduk apabila didirikan dengan dinding yang menempel ke sebelahnya maka dapat juga menimbulkan kerusakan terhadap sebelahnya apabila tidak salah satunya tidak profer dan tidak dapat menahan bangunan di atasnya;
- Bahwa apabila terjadi kemiringan yang sudah melewati kemiringan sesuai dengan SNI maka bangunan tersebut harus di bongkar karena apabila masih digunakan akan berbahaya;
- Bahwa bangunan 2 (dua) lantai apabila masih digunakan maka akibatnya fail karena sudah tidak layak digunakan;
- Bahwa apabila bangunan 2 (dua) lantai dibangun dengan pondasi yang profer bangunan tersebut bertahan sampai minimal 50 (lima puluh) tahun;
- Bahwa apabila rumah 4 (lantai) tidak berdiri atau dibangun di samping rumah 2 (dua) lantai maka rumah 2 (dua) lantai akan berdiri utuh dan normal karena sudah dilakukan pengujian dan tidak ada isu;
- Bahwa struktur bangunan terdiri 2 (dua) macam yaitu struktur bawah dan struktur atas, dibawah tanah dapat dikategorikan sebagai struktur bawah dan tiang, balok, dikategorikan sebagai struktur atas;
- Bahwa kondisi pondasi rumah 2 (dua) lantai yang telah diuji mengalami penurunan dari batas 135 mill dan telah melewati batas SNI;
- Bahwa beban paling kuat yang menyebabkan kemiringan adalah beban dari dinding 4 (empat) lantai yang menghimpit bangunan 2 (dua) lantai dan terlihat bahwa bangunan 4 (empat) lantai condong mengalami kemiringan ke arah rumah 2 (dua) lantai yang sehingga menekan rumah 2 (dua) lantai kemudian pondasi menekan dan menarik;
- Bahwa apabila kerusakan akibat gempa bumi maka seharusnya yang paling mengalami kerusakan adalah bagian dinding namun tidak hanya satu sisi saja dan rumah yang lainnya juga akan mengalami kerusakan;
- Bahwa berdasarkan hasil pengujian bahwa rumah 2 (dua) lantai tersebut termasuk ke dalam rumah memiliki kategori tinggi dan sudah tidak layak digunakan;
- Bahwa apabila rumah yang mengalami kerusakan beresiko tinggi maka tidak dapat diperbaiki dibagian yang rusak saja namun harus di perbaiki

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



dari bawah dan dibongkar sesuai dengan PP juga mengatur apabila kerusakan lebih dari 65% maka harus di bongkar;

- Bahwa berdasarkan hasil pengujian yang telah dilakukan maka kerugian atas rumah tersebut adalah senilai 1,7 M karena termasuk kedalam kerusakan beresiko tinggi;
- Bahwa untuk menentukan nilai kerugian dilakukan rekonstruksi berdasarkan luas dan keadaan rumah 2 (dua) lantai seperti kondisi semula dan harga sesuai dengan Permen PU No 8 tahun 2023 untuk harga satuan sesuai dengan daerah Jakarta;
- Bahwa upaya yang paling di lakukan terhadap rumah 2 (dua) lantai adalah rekonstruksi;
- Bahwa foto rumah 2 (dua) lantai sebelum adanya pembangunan rumah 4 (empat) lantai yang ada di laporan di ambil dari google tahun 2015;
- Bahwa penyebab kemiringan disebabkan dari pondasi paling bawah rumah 4 (empat) lantai karena pondasi tidak profer sehingga bangunan turun dan menghimpit rumah 2 (dua) lantai dan terlihat pula dari leveling;
- Bahwa kondisi rumah tersebut adalah ibaratkan dengan orang tinggi yang menyender ke orang pendek sehingga menumpu ke orang pendek;
- Bahwa tidak ada perbedaan antara bangunan baru dan lama yang rusak akibat adanya gempa yang membedakan adalah terantung dari design bangunan tersebut;
- Bahwa apabila terjadi gempa maka rumah 2 (lantai) akan lebih parah karena rumah 4 (empat) lantai menekan rumah 2 (dua) lantai dikarenakan pondasinya yang tidak proper;
- Bahwa pada saat melakukan analisis tidak membongkar rumah tersebut namun hanya melakukan metode scan atau di tembak;
- Bahwa pada saat melakukan assesment tidak ada komparasi dengan bangunan sebelum rusak karena fokusnya hanya keadaan yang sekarang;
- Bahwa pondasi rumah 2 (dua) lantai menggunakan pondasi cakar ayam;
- Bahwa apabila pondasi sama-sama profer maka tidak akan mempengaruhi satu sama lain;
- Bahwa kondisi penurunan sekarang lebih besar dari pada saat dilakukan pengujian;
- Bahwa tidak ada penyebab lain yang menyebabkan kerusakan rumah tersebut karena apabila penyebab alam atau pembangunan rumah lain maka rumah yang lain juga akan mengalami kerusakan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk melakukan pengujian tidak harus ada sampel sebelumnya yang dilakukan pengujian keadaan sekarang tidak perlu melihat history nya;
- Bahwa ahli forensik bangunan menelii penyebab kerusakan yang sekarang;
- Bahwa dengan menggunakan alat dan metode yang canggih sekarang cukup untuk melihat penyebab kerusakan bangunan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2008 Tentang Ombudsman RI, Lembaran Negara Republik Tahun 2008 Nomor 139 (diberi tanda T-1A);
2. Foto copy Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 Tentang Pedoman penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan /Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) (diberi tanda T-1B);
3. Foto copy Papan Pembangunan Dipasang Pemerintah Prov. DKI Jakarta Satlak. PTSP Kecamatan Pademangan Lokasi Jl. Ampera IV Nomor 22 RT.005/09, di mana dinyatakan bangunan *a quo* 3 lantai (diberi tanda T-2A);
4. Foto copy Keputusan Satlak PTSP Kecamatan Pademangan Kota administrasi Jakarta Utara IMB Nomor 072/8.1.0/31.72.05/-1.785.51/206 tentang Izin Mendirikan Bangunan Jalan Ampera IV Nomor 22 RT.005/09 Kel. Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara a/n Fo Khiem tanggal 26 Juli 2016 (diberi tanda T-2B);
5. Foto copy Keputusan Satlak PTSP Kecamatan Pademangan Kota administrasi Jakarta Utara IMB Nomor 59/C.37B/31.72/-1.785.51/2019 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas B Jalan Ampera IV Nomor 22 RT. 005/09 Kel. Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara a/n Fo Khiem tanggal 26 Februari 2019 (diberi tanda T-2C);
6. Foto copy Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan 3173/Pademangan atas nama Fo Khiem yaitu Tergugat dalam perkara ini, tanggal 04 Agustus 2016, Luas 101M2 di mana semula saat dibeli dari pemilik asal luasnya 104,52 M2 pada tanggal 28 Februari 2012 (diberi tanda T-3);
7. Foto copy Pajak Bumi Bangunan sejak Tahun 2013 (diberi tanda T-4A-T-4B);

Halaman 39 dari 48 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### 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)



8. Foto copy Laporan Penyelidikan Tanah Proyek atas objek Bangunan milik Tergugat (diberi tanda T-5A);
9. Foto copy Laporan Perencanaan Struktur Dikerjakan PT. Indokarya Jaya Pratama Karyatama (diberi tanda T-5B);
10. Foto copy Surat Kuasa Hukum Tergugat Nomor 031/HNP/VI/2024 tanggal 5 Juni 2024. Hal: Teguran Hukum/Somasi kepada PT. Qies Nusantara Konsultan (diberi tanda T-6);
11. Foto copy Photo Dinding Rumah (diberi tanda T-7);
12. Foto copy Photo sebelum Rumah Tergugat dibangun (diberi tanda T-8);
13. Foto copy Artikel [https://www.google.com/amp/s/m.tribunnews.com/amp/metropolitan/20/19/10/17/setiap-tahunnya muka tanah di pademangan turun 15 cm menyebabkan penyusutan yang mengakibatkan tembok retak](https://www.google.com/amp/s/m.tribunnews.com/amp/metropolitan/20/19/10/17/setiap-tahunnya+muka+tanah+di+pademangan+turun+15+cm+menyebabkan+penyusutan+yang+mengakibatkan+tembok+retak) (diberi tanda T-9);

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T-1A, T-1B, merupakan foto copy dari print out, T-2A merupakan print out dari Photo, T-2C, T-3, T-4A, T-4B, T-5A, T-5B, T-6, T-7, T-8, T-9, tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Tergugat dalam persidangan telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu:

1. Saksi SUGITO;
  - Bahwa Saksi tinggal didaerah Jalan Ampera sejak 2004;
  - Bahwa Saksi mengenal suami Penggugat ( pak Joseph);
  - Bahwa Waktu mulai pembangunan, Penggugat sudah memberikan ijin;
  - Bahwa Saksi melihat langsung saat pembangunan rumah Tergugat membuat Pondasi dan tembok sendiri dan terpisah dari rumah tembok Penggugat;
  - Bahwa Ada pembangunan sekitar rumah Penggugat yang menggunakan tiang pancang (paku bumi), yaitu sekolah SD dibelakang rumah Penggugat, dan rumah kos 6 lantai di seberang rumah Penggugat;
  - Bahwa Saksi melihat rumah retak retak karena rumah lama dan sudah lama kosong di bagian tersebut;
  - Bahwa Sudah pernah di mediasi oleh pihak pengurus RT RW, dan dicarikan tukang yang netral, namun Penggugat menolak rumah nya diperbaiki;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mendengar bahwa Penggugat meminta uang sejumlah 1 milyar sebagai kompensasi;
- 2. Saksi AMUNG;
  - Bahwa Saksi mengetahui rumah Penggugat sudah 2 lantai sekitar tahun 2002
  - Bahwa Ada pembangunan sekitar rumah Penggugat yang menggunakan tiang pancang (paku bumi), yaitu sekolah SD dibelakang rumah Penggugat, dan rumah kos 6 lantai di seberang rumah Penggugat;
  - Bahwa Sudah pernah di mediasi oleh pihak pengurus RT RW, dan dicarikan tukang yang netral, namun Penggugat menolak rumah nya diperbaiki
- 3. Saksi BENNY;
  - Bahwa Sepengetahuan saksi, ada 2 tembok sebelum dibangun rumah Tergugat tahun 2016;
  - Bahwa Ada mediasi yang dilakukan pengurus RT RW setelah pembangunan, namun Penggugat menolak rumahnya diperbaiki;
  - Bahwa saksi Pernah mendengar dari Penggugat, untuk perbaikan biaya tidak sedikit, bisa 1 Milyar ;
  - Bahwa Rumah Tergugat dibangun menggunakan pondasi cakar ayam/ tapak;
  - Bahwa Ada pembangunan sekitar rumah Penggugat yang menggunakan tiang pancang (paku bumi), yaitu sekolah SD dan rumah kost dibelakang rumah Penggugat, dan rumah kos 6 lantai di seberang rumah Penggugat
- 4. Saksi SUMARNO;
  - Bahwa saksi membangun pondasi cakar ayam dengan kedalaman 1 meter;
  - Bahwa saksi tidak melihat ada pondasi rumah Penggugat sampai kedalaman 1 meter, hanya terlihat susunan bata saja;
  - Bahwa Tidak ada keberatan dari Penggugat ketika mulai membangun;
  - Bahwa Rumah P dan T memiliki tembok maasing2 ketika mulai bangun;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa rumah Penggugat sudah kondisi retak sejak tahun 2013

Menimbang, bahwa Tergugat juga telah menghadirkan 1 (satu) orang Ahli yang di persidangan memberikan pendapat di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;



## 1. Kiuntoro Hongsen

- Bahwa tidak bisa melakukan kesimpulan tanpa ada data komparasi semua uji yang sama sebelum rumah Tergugat dibangun;
- Bahwa proses tiang pancang ( paku bumi ) di sekitar rumah Penggugat, gempa, kondisi tanah, pondasi rumah yang bersangkutan, sangat mempengaruhi terjadinya penurunan tanah yang menyebabkan rumah rusak / retak;
- Bahwa berdasarkan pengalamannya sebagai ahli yang melakukan uji tanah di daerah ancol, daerah pademangan termasuk jenis tanah lunak, yang rentan terjadi penurunan yang signifikan setiap tahun;
- Bahwa adanya proses pondasi tiang pancang ( paku bumi), penurunan tanah dan gempa pasti mempengaruhi kondisi bangunan, apalagi dengan kondisi rumah tua dengan pondasi yang seharusnya untuk 1 (satu) lantai tetapi kemudian dijadikan 2 (dua) lantai sebagaimana rumah Penggugat;
- Bahwa jika rumah memiliki pondasi masing-masing tidak akan banyak mempengaruhi kondisi rumah sebelah kecuali jika rumah sebelah memiliki pondasi yang tidak bagus;
- Bahwa Usia rumah juga mempengaruhi kekuatan pondasi, apalagi jika proses pembuatan pondasi yang tidak proper
- Bahwa Ahli melakukan pengujian terhadap rumah 2 (lantai) milik

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada hari Jumat tanggal 20 September 2024 di lokasi objek sengketa, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan dokumen eletronik berupa Kesimpulan secara E Litigation melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan tanggal 13 November 2024, yang selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan menghadirkan 4 (empat) orang saksi, serta 2 (dua) orang ahli, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1A sampai dengan T-9 dan menghadirkan 4 (empat) orang saksi, serta 1 (satu) orang ahli;

### Dalam Provisi

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisi yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) terhadap Harta Milik Tergugat berupa tanah dan bangunan di Jl. Ampera IV No.22, RT.005/RW.009, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tuntutan Provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat, ternyata permohonan yang diajukan Penggugat dalam tuntutan provisi adalah mengenai sita jaminan terhadap Harta Milik Tergugat;

Menimbang, bahwa Sita Jaminan adalah sita terhadap barang-barang milik tergugat yang disengketakan status kepemilikannya, atau dalam sengketa hutang piutang atau tuntutan ganti rugi;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 227 ayat (1) HIR disebutkan: *"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu,*



dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya Sita Jaminan adalah menjamin kepastian hukum atas hak penggugat dan melindungi penggugat dari itikad tidak baik tergugat ketika gugatan penggugat dikabulkan. Kepastian hukum dalam hal ini terkait erat dengan pelaksanaan putusan pengadilan ketika gugatan dimenangkan, karena akan sia-sia gugatan jika tidak dapat dilaksanakan hanya karena tidak ada jaminan harta/ benda tergugat atas pemenuhan gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan ketika gugatan dimenangkan, dapat juga dilakukan dengan sita eksekusi pada waktu Penggugat mengajukan permohonan pelaksanaan putusan pengadilan. Dengan demikian tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan dan harus ditolak;

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang termuat dalam jawabannya, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Kompetensi absolut;
2. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur/ tidak Jelas dan rancu dalam mengidentifikasi antara perbuatan melawan hukum oleh penguasa dengan perbuatan melawan hukum oleh badan *privaat* (*Obscuur libel*);
3. Gugatan Penggugat kurang pihak. Seharusnya Penggugat menarik Pemerintah Kota Jakarta Utara dalam hal ini Satuan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Pengawas Dan Penertiban Bangunan (P2B) harus ditarik sebagai pihak-pihak dan didudukkan sebagai Tergugat-Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (*exceptie*), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

### Tentang Kompetensi absolut



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili yang telah diputus pada hari Rabu tanggal 7 Agustus 2024, dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo*;
3. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan alasan-alasan eksepsi Tergugat yang lain sebagai berikut;

### Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena gugatan kabur/ tidak jelas dan rancu dalam mengidentifikasi antara perbuatan melawan hukum oleh penguasa dengan perbuatan melawan hukum oleh badan *privaat* (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa substansi gugatan Penggugat yaitu bahwa akibat dari pembangunan rumah 4 (empat) lantai yang dibangun oleh Tergugat menyebabkan kerusakan bangunan milik Penggugat menimbulkan kerugian baik materiil dan juga imateriil kepada Penggugat. Sehingga sepatutnya Tergugat harus mengganti kerugian tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama substansi gugatan Penggugat, ternyata inti gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat mengalami nilai kerugian dan bongkar bangunan baru bangunan eksisting adalah Rp. 1.740.532.000 (*satu milyar tujuh ratus empat puluh juta tiga puluh dua ribu rupiah*), dengan rincian ebagai berikut:

N o	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH
I.	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp. 104.008.952,04
II.	PEKERJAAN BONGKARAN DAN RELOKASI	Rp. 22.073.700,-
III.	PEKERJAAN STRUKTUR	Rp. 587.098.700,-



IV.	PEKERJAAN ARSITEK	Rp. 744,033,000,-
V.	PEKERJAAN MEKANIKAL, ELEKTRIKAL DAN PLUMPING	Rp. 110,834.00,-
Jumlah		Rp. 1.568.047.652,04
PPN 11%		Rp. 172.485.241,72
Total		Rp. 1.740.532.893,77
<b>Dibulatkan menjadi</b>		<b>Rp. 1.740.532.000,00</b>

Menimbang, bahwa rincian tersebut merupakan rincian yang terdiri dari biaya pembongkaran bangunan lama dan pembangunan bangunan baru, akan tetapi tidak memperhitungkan kondisi bangunan rumah Penggugat sebelum pembangunan rumah Tergugat dimulai, sehingga tidak dapat dipastikan biaya apa saja yang menjadi tanggung jawab Tergugat sebagai akibat dari pembangunan rumah Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan No. 550 K/SIP/1979 tertanggal 18 Mei 1980, ditegaskan bahwa "*Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*), dan dengan demikian eksepsi Tergugat cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tersebut telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan alasan eksepsi Tergugat selebihnya;

**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan materi pokok perkara lebih lanjut, dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Akan tetapi oleh karena Penggugat mengajukan perkara *a quo* secara *Prodeo* dan Ketua Pengadilan telah mengabulkan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan Penetapan tentang ijin berperkara secara *Prodeo*, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah NIHIL;

Memperhatikan Pasal 136 HIR serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisi Penggugat;

### Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah NIHIL;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin, tanggal 9 Desember 2024, oleh Dian Erdianto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hanifzar, S.H., M.H., dan Hj. Syofia Marlianti Tambunan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan secara elektronik dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Budhyawan Kristianto, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat di Sistem Informasi Pengadilan dan pada hari itu juga putusan tersebut disampaikan secara E-Litigation melalui Sistem Informasi Pengadilan;

**Hakim Anggota**

**Hakim Ketua,**

Hanifzar, S.H., M.H.

Dian Erdianto, S.H., M.H.



Hj. Syofia Marlianti Tambunan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Budhyawan Kristianto, S.H.