



**P U T U S A N**

Nomor 834 K/Pdt/2012

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **TJHAI HOI SHUI alias LAUT**, bertempat tinggal di Jalan Gajahmada Nomor 84 RT.005/RW.010, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak ;
2. **KONG FUI FUN alias RIDIYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Gajahmada Nomor 84 RT.005/RW.010, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **DARIUS ZAKARIA,SH., MH.**, dan Rekan, para Advokat yang berkantor di Jalan Tanjungpura Nomor 353 (lantai 1), Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2012 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding ;

*M e l a w a n :*

1. **HERMAN SALIM**, bertempat tinggal di Jalan S. Parman Nomor 3A Pontianak ;
2. **PT. CITRA KONTRAKTOR HASAJA**, berkedudukan di Pontianak, Komplek Pertokoan Pontianak Mal. Blok A Nomor 27-28, Jalan Tengku Umar, Pontianak ;
3. **HERMAN SAFAR**, bertempat tinggal di Jalan Waru Nomor 08 B, Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada W. SUWITO, SH., MH., yang berkantor di Jalan Purnama, ruko Pinangsia Purnama Nomor 1, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2010 ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Hal. 1 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Pontianak pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa, pada tahun 1997, Penggugat I merencanakan akan membangun Rumah Toko (ruko) berlantai III di atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 2309/Benua Melayu Darat, terletak di Provinsi Kalimantan Barat, Kota Pontianak, Kecamatan Pontianak Selatan, Kelurahan Benua Melayu Darat, dengan luas 514 M<sup>2</sup> (lima ratus empat belas) meter persegi, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 981/D.M. Darat/2000, berdasarkan sertifikat dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak tanggal 19 Desember 2000, terdaftar atas nama Tjhai Hoi Shui alias Laut (P.1) ;
2. Bahwa, untuk maksud tersebut dalam angka 1 di atas, Penggugat I mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Walikotaamadya KDH Tingkat II Pontianak, berdasarkan surat permohonan tanggal 7 Mei 1997 (P.2) ;  
Bahwa, sesuai dengan surat Walikotaamadya KDH Tingkat II Pontianak Nomor 644/61/S/RG/97-13-14/B-97, tanggal 21 Juni 1997, perihal ijin pendahuluan, maka kepada Penggugat I diberikan ijin pendahuluan untuk mendirikan rumah toko (ruko) berlantai III (P.3) ;
3. Bahwa, akan tetapi, dengan adanya perkembangan bisnis jasa di Kota Pontianak, maka Penggugat I membatalkan rencana pembangunan ruko tersebut, dan bermaksud mengalihkan usahanya ke bidang bisnis jasa perhotelan ;  
Bahwa, untuk mewujudkan maksud tersebut, maka Penggugat I mengajukan permohonan perubahan IMB ruko menjadi IMB Hotel berlantai III kepada Walikotaamadya Pontianak, berdasarkan surat permohonan tanggal 8 Agustus 2001 (P.4) ;
4. Bahwa, berdasarkan Keputusan Walikotaamadya Pontianak Nomor 644/200/RG/2001-176/B8-2001, tanggal 12 September 2001 kepada Penggugat I diberikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Hotel berlantai III, yang kemudian dikenal dengan nama Hotel 2000, Jalan Gajahmada Nomor 84, Pontianak (P.5) ;

2



Bahwa, pada waktu Penggugat I membangun Hotel 2000 tersebut, telah diperhitungkan kehandalan sebagai suatu bangunan bertingkat III, baik dari segi keselamatan maupun yang mencakup persyaratan kemampuan pondasi bangunan Hotel 2000 untuk mendukung beban muatan dan kemampuan mencegah timbulnya penurunan pondasi, kemiringan, keretakan dan bahaya ;

Bahwa, pembangunan Hotel 2000 tersebut telah dirancang untuk menahan beban bangunan berlantai III dengan memenuhi persyaratan, baik mengenai tata letak bangunan yang akan dibangun, dengan memperhitungkan kondisi tanah yang diperuntukkan dengan rencana bangunan, sehingga dalam keadaan normal tidak akan mengalami penurunan pondasi, keretakan, dan kemiringan, baik dibagian kiri maupun bagian kanan, baik bagian depan maupun bagian belakang bangunan Hotel 2000, sesuai dengan perhitungan struktur/konstruksi bangunan Hotel 2000 yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Kota Pontianak (P.6) ;

6. Bahwa, berhubung usia Penggugat I sudah cukup tua (lahir tahun 1925/85 tahun), telah membuat Penggugat I tidak dapat lagi untuk melakukan pengelolaan sehari-hari usaha Hotel 2000 secara penuh ;

Bahwa, dengan adanya kondisi Penggugat I yang sudah tua tersebut, maka semenjak tahun 2008 Penggugat I menyerahkan pengelolaan Hotel 2000 tersebut kepada Penggugat II ;

Bahwa, penyerahan pengelolaan Hotel 2000 dari Penggugat I kepada Penggugat II tersebut dilakukan berdasarkan akta Hibah Perusahaan, tanggal 21 Juni 2008, Nomor 6, yang dibuat di hadapan Joko Sabastian,SH.,MKn., Notaris di Pontianak (P.7) ;

Bahwa, penyerahan pengelolaan usaha Hotel 2000 tersebut, diikuti pula dengan mengalihkan ijin-ijin usaha Hotel 2000 dari Penggugat I kepada Penggugat II, yang terdiri dari :

1. Ijin Usaha Hotel Melati, Nomor 503/09/BP2T/HM/R-II/2010, tanggal 31 Mei 2010 (P. 8) ;
2. Ijin Tempat Usaha, Nomor 503/2503/BP2T/R-II/S/2009, tanggal 21 Agustus 2009 (P.9) ;
3. Ijin Gangguan, Nomor: 503/2564/BP2T/R-IV/S/2009, tanggal 25 Agustus 2009 (P.10) ;

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, pada tahun 2003, di samping kiri Hotel 2000 dibangun Hotel Gajah Mada II berlantai VI, atau dikenal juga dengan nama Hotel Peony, milik Tergugat I ;  
Bahwa, bangunan Hotel 2000 mempunyai jarak lebih kurang 40 centimeter dengan pembangunan Hotel Peony tersebut ;
8. Bahwa, pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony berlantai VI tersebut dilakukan oleh :
  1. Tergugat I, sebagai pemilik Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony yang berkedudukan sebagai pihak pengguna jasa konstruksi ;
  2. Tergugat II dan Tergugat III, yang bertindak sebagai kontraktor/penyedia jasa pelaksana kegiatan pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, yang mencakup perencanaan konstruksi dan melaksanakan pembangunan konstruksi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony ;
  9. Bahwa, sebagaimana kelaziman/kebiasaan dalam membangun gedung bertingkat di Kota Pontianak, maka pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan tahapan sebagai berikut :
    1. Bahwa, Tergugat II dan III mendahului pekerjaan dengan melakukan penggalian tanah di lokasi tempat Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony dibangun, dengan kedalaman galian antara 1,5 meter sampai dengan 2,00 meter ;
    2. Bahwa, setelah penggalian tanah tersebut dilakukan, Tergugat II dan III melakukan pemancangan barau di sepanjang batas tanah antara Hotel 2000 dengan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony ;
    3. Bahwa, selanjutnya, Tergugat II dan III melakukan pekerjaan pemancangan cerucuk untuk menopang pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony dengan kedalaman 12 meter, dengan cara menumbuk bagian atas cerucuk tersebut ;
    10. Bahwa, tentunya Tergugat II dan Tergugat III mengetahui, sewaktu pemancangan barau di sepanjang batas tanah antara Hotel 2000 dengan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony dan pemancangan cerucuk pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, secara faktual telah membawa pengaruh terhadap penurunan pondasi dan kemiringan bangunan Hotel 2000, karena :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, dengan jarak antara Hotel 2000 dan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony sekitar 40 centimeter, maka pemasangan barau di sepanjang batas tanah antara Hotel 2000 dengan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony tidak akan dapat menahan/membendung resapan air tanah dari arah Hotel 2000 ke arah galian tanah pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, yang mengakibatkan penurunan muka air tanah di bawah Hotel 2000, mengingat penggalian tanah pondasi untuk bangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony yang berlantai VI (enam) jauh lebih dalam dibandingkan dengan ke dalaman muka air tanah dan cerucuk pondasi Hotel 2000 ;

Bahwa, dengan adanya penurunan muka air tanah di bawah Hotel 2000 tersebut, telah membawa akibat terjadinya pembusukan secara perlahan-lahan/pelan-pelan tiang pancang cerucuk bagian atas sisi kiri pondasi Hotel 2000 ;

2. Bahwa, pemasangan barau disepanjang batas tanah antara Hotel 2000 dengan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, juga tidak akan dapat menahan/membendung tekanan/dorongan tanah dari arah sisi kiri bangunan Hotel 2000 ke arah lubang galian tanah pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, sehingga membawa akibat terhadap perubahan struktur tanah yang ada di bawah Hotel 2000, yang mengalami pergeseran berupa dorongan, gerakan dan desakan pada tanah pondasi sisi kiri berdirinya bangunan Hotel 2000 ;
3. Bahwa, pemancangan cerucuk pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony dengan cara menumbuk, telah membawa getaran yang kuat terhadap bangunan Hotel 2000 ;

11. Bahwa, sebagai akibat akumulasi dari pengaruh penurunan muka air tanah di bawah Hotel 2000, tekanan/dorongan tanah dari arah sisi kiri bangunan Hotel 2000 ke arah galian tanah pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, dan pengaruh getaran yang kuat akibat penumbukan sewaktu pemancangan cerucuk pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony sebagaimana para Penggugat kemukakan dalam posita 9 dan 10 di atas, menyebabkan terjadinya penurunan pondasi sisi kiri bangunan Hotel 2000 ;

Bahwa, dengan adanya penurunan pondasi sisi kiri bangunan Hotel 2000 tersebut, telah menimbulkan kemiringan bangunan Hotel 2000 ke arah bangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony ;

Hal. 5 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



12. Bahwa, di atas bangunan Hotel 2000 terdapat 2 (dua) buah bak air, yang terletak di bagian sisi kanan dan kiri bangunan Hotel 2000 ;

Bahwa, semenjak Hotel 2000 dibangun pada tahun 2001 sampai dengan dibangunnya Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony pada tahun 2003, tekanan beban 2 (dua) bak air di atas Hotel 2000 tersebut tidak membawa pengaruh terhadap bangunan Hotel 2000, dalam arti Hotel 2000 belum mengalami penurunan pondasi dan kemiringan ke arah Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony ;

13. Bahwa, penurunan pondasi dan kemiringan di sisi kiri bangunan Hotel 2000 terjadi, setelah dibangunnya Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony berlantai VI, sedangkan sisi kanan bangunan Hotel 2000 yang di atasnya juga terdapat 1 (satu) buah bak air yang sama ukuran dan isinya dengan bak air yang terletak disebelah kiri bangunan Hotel 2000, masih tetap seperti posisi sewaktu dibangun dan tidak mengalami penurunan pondasi, dan kemiringan seperti posisi kiri bangunan Hotel 2000 ;

Bahwa, penurunan pondasi dan kemiringan pada sisi sebelah kiri bangunan Hotel 2000 tidak saja terjadi pada saat Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony dibangun, akan tetapi secara perlahan-lahan/pelan-pelan masih terjadi sampai saat ini (tahun 2010) ;

Bahwa, dengan adanya penurunan pondasi dan kemiringan bangunan Hotel 2000 akibat pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony tersebut, maka Penggugat I telah berusaha untuk mengingatkan Tergugat I agar menghentikan pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, akan tetapi Tergugat I tidak memperhatikan/tidak menanggapi secara patut ;

15. Bahwa, berhubung Tergugat I tidak menanggapi/tidak menghiraukan keberatan Penggugat I tersebut, maka Penggugat I menyampaikan surat keberatan pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony yang mengakibatkan penurunan pondasi dan kemiringan bangunan Hotel 2000 tersebut kepada Pemerintah Kota Pontianak, masing-masing tanggal 28 Maret 2004 (P.10) dan tanggal 5 Juni 2004 (P.11) ;

16. Bahwa, berdasarkan surat keberatan dari Penggugat I tanggal 28 Maret 2004 dan tanggal 5 Juni 2004 kepada Pemerintah Kota Pontianak, tentang adanya penurunan pondasi dan kemiringan bangunan Hotel 2000 karena pembangunan Hotel Gajah Mada II/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hotel Peony, maka pihak Dinas Penataan Ruang dan Pemukiman Kota Pontianak melakukan pemeriksaan kondisi bangunan Hotel 2000 ;

Bahwa, berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut, Kepala Dinas Penataan Ruang dan Pemukiman Kota Pontianak mengeluarkan surat kepada Tergugat I agar menghentikan sementara pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, melalui surat Nomor 640/798/DPRP-D, tanggal 11 Juni 2004, perihal pemberitahuan, menegaskan kepada Tergugat I agar kegiatan pembangunan Hotel Gajah Mada II sementara waktu dihentikan, karena setelah diadakan pemeriksaan disimpulkan secara faktual telah terjadi penurunan pondasi dan kemiringan bangunan Hotel 2000 (P.12) ;

Bahwa, berdasarkan surat Kepala Dinas Penataan Ruang dan Pemukiman Kota Pontianak Nomor 040/836/DPRP-D, tanggal 18 Juni 2004, perihal : Pemberitahuan, menegaskan kembali kepada Tergugat I agar kegiatan pembangunan Hotel Gajah Mada II sementara waktu dihentikan (P.13) ;

17. Bahwa, dengan adanya surat Kepala Dinas Penataan Ruang dan Pemukiman Kota Pontianak tersebut kepada Tergugat I untuk menghentikan sementara pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony tersebut, seharusnya para Tergugat dengan itikad baik dan dengan memperhatikan kepatutan yang berlaku, menghentikan pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, akan tetapi penghentian itu tidak dilakukan ;

18. Bahwa, secara faktual penurunan pondasi dan kemiringan yang dialami bangunan Hotel 2000 hanya terjadi pada bagian kirinya (bagian dibangunnya Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony), sedangkan kondisi bagian kanan dari bangunan Hotel 2000 tidak mengalami penurunan pondasi dan kemiringan ;

Bahwa penurunan pondasi dan kemiringan yang dialami sisi kiri bangunan Hotel 2000 tersebut, didasarkan dari hasil pemeriksaan lapangan, yaitu :

1. Bahwa, berdasarkan Laporan Pengukuran Beda Tinggi Bangunan Hotel 2000 tanggal 17 Mei 2004, ditemukan adanya perbedaan tinggi sebelah kiri dan kanan bangunan Hotel 2000, dengan posisi sebagai berikut :

- Posisi Lantai Dasar bangunan Hotel 2000 :
  - Sebelah kanan :
    - bagian belakang dengan tinggi : 0,004 cm ;
    - bagian depan dengan tinggi : 0,000 cm ;

Hal. 7 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah kiri :
    - bagian belakang dengan tinggi : 0,025 cm ;
    - bagian depan dengan tinggi : 0,0215 cm ;
  - Posisi Lantai III bangunan Hotel 2000 :
  - Sebelah kanan :
    - bagian belakang dengan tinggi : 0,000 cm ;
    - bagian depan dengan tinggi : 0,008 cm ;
  - Sebelah kiri :
    - bagian belakang dengan tinggi : 0,017 cm ;
    - bagian depan dengan tinggi : 0,017 cm (P.14) ;
2. Bahwa, berdasarkan Laporan Staf dari Kepala Dinas Penataan Ruang dan Pemukiman Kota Pontianak kepada Walikota Pontianak, Nomor 640/835/DPRP-D, tanggal 17 Juni 2005, antara lain menegaskan pada saat dibangunnya Hotel Gajah Mada II, terjadi keberatan dari pihak Penggugat I, karena adanya kemiringan pondasi yang diakibatkan kegiatan pembangunan Hotel Gajah Mada II (P.15) ;
19. Bahwa, sebagai akibat dari penurunan pondasi dan kemiringan Hotel 2000 tersebut, telah menimbulkan keretakan dinding ruang/kamar Hotel 2000 ;  
Bahwa, kondisi ruang/kamar Hotel 2000 yang mengalami keretakan tersebut didasarkan pada :
1. Bahwa, berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan tanggal 16 Januari 2004 yang ditandatangani oleh para Tergugat serta Penggugat I, yang telah melakukan pemeriksaan terhadap bangunan Hotel 2000, dan ditemukan hal-hal sebagai berikut :
    - ditemukan keretakan pada dinding bangunan Hotel 2000, terutama di lantai III ;
    - ditemukan jendela nako yang tidak dapat berfungsi normal, terutama pada kamar yang menghadap gedung Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony (P.16) ;
  2. Bahwa, berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan tanggal 16 April 2004 yang ditandatangani oleh para Tergugat, Penggugat I dan Dinas Penataan Ruang dan Pemukiman Kota Pontianak, ditemukan adanya keretakan yang terjadi pada bangunan Hotel 2000 (P.17) ;



20. Bahwa, selanjutnya, berdasarkan laporan pemeriksaan tanggal 15 Agustus 2010 yang dilakukan oleh Tim Ahli dari Fakultas Teknik Universitas Panca Bhakti Pontianak, menunjukkan terdapat keretakan dinding ruang/kamar pada lantai I, II dan III Hotel 2000 ;
21. Bahwa, kondisi lantai I, II dan III Hotel 2000 tersebut, adalah berupa level lantai yang tidak datar air, terjadi keretakan diagonal pada seluruh dinding ruangan/kamar dan pada bagian sudut jendela dan pintu, pada perimeter balok, kolom dan lantai keramik WC ;
22. Bahwa, keretakan pada dinding ruang/kamar lantai I, II dan III Hotel 2000 tersebut, ditemukan dimensi panjang dan lebarnya yang berbeda-beda antara ruang/kamar yang satu dengan yang lainnya, yaitu sebagai berikut (P.18) :
1. Keretakan ruang/kamar pada Lantai I :
    1. Keretakan pada dinding ruang/kamar A1, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 763 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
    2. Keretakan pada dinding ruang/kamar A2, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 540 cm  
Lebar keretakan : 2 mm ;
    3. Keretakan pada dinding ruang/kamar A3, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 594 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar A3, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 280 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
    4. Keretakan pada dinding ruang/kamar A4, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 295 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar A4, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 199 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
    5. Keretakan pada dinding ruang/kamar A5, dengan dimensi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panjang keretakan : 1590 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar A5, dengan demensi :

Panjang keretakan : 368 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

6. Keretakan pada dinding ruang/kamar A6, dengan demensi :

Panjang keretakan : 802 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar A6, dengan demensi :

Panjang keretakan : 193 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

7. Keretakan pada dinding ruang/kamar A7, dengan demensi :

Panjang keretakan : 482 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada dinding ruang/kamar A7, bagian perimeter kolom dengan demensi :

Panjang keretakan : 20 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

8. Keretakan pada dinding selasar belakang, dengan demensi :

Panjang keretakan : 249 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan dinding pada bagian sudut jendela dan pintu, dengan demensi :

Panjang keretakan : 957 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

9. Keretakan pada dinding selasar depan, dengan demensi :

Panjang keretakan : 986 cm ;

Lebar keretakan : 2 mm ;

Keretakan dinding pada bagian sudut jendela dan pintu, dengan demensi :

Panjang keretakan : 154 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;



10. Keretakan pada dinding selasar dalam, dengan demensi :

Panjang keretakan : 129 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

11. Keretakan pada dinding tangga samping kiri, dengan demensi :

Panjang keretakan : 421 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

12. Keretakan pada dinding tangga samping kanan, dengan demensi :

Panjang keretakan : 693 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada perimeter kolom, dengan demensi :

Panjang keretakan : 544 cm ;

Lebar keretakan : 4 mm ;

2. Keretakan ruang/kamar pada Lantai II :

1. Keretakan pada dinding ruang/kamar B1, dengan demensi :

Panjang keretakan : 956 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada perimeter kolom, dengan demensi :

Panjang keretakan : 192 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

2. Keretakan pada dinding ruang/kamar B2, dengan demensi:

Panjang keretakan : 450 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada bukaan dinding (wall opening) khususnya pada bagian sudut jendela dan pintu, dengan demensi :

Panjang keretakan : 290 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada perimeter kolom, dengan demensi :

Panjang keretakan : 95 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

3. Keretakan pada dinding ruang/kamar B3 pada bagian sudut jendela dan pintu dengan demensi :

Panjang keretakan : 80 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;



4. Keretakan pada dinding ruang/kamar B4 pada bagian sudut jendela dan pintu dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 146 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
5. Keretakan pada dinding ruang/kamar B5 dan B6, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 436 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada dinding bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar B5 dan B6, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 426 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
6. Keretakan pada dinding ruang/kamar B7 dan B8, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 651 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada dinding ruang/kamar B7 dan B8 pada bagian pintu dan jendela, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 2549 cm ;  
Lebar keretakan : 2 mm ;  
Keretakan pada perimeter kolom dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 50 cm ;  
Lebar keretakan : 2 mm ;  
Keretakan pada perimeter balok dengan, dimensi :  
Panjang keretakan : 350 cm ;  
Lebar keretakan : 2 mm ;
7. Keretakan pada balkon lantai II, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 516 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada dinding balkon lantai II bagian pintu dan jendela, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 385 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
3. Keretakan ruang/kamar pada Lantai III :
  1. Keretakan pada dinding ruang/kamar C1, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 850 cm ;



- Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 562 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
2. Keretakan pada dinding ruang/kamar C2, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 472 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
3. Keretakan pada dinding ruang/kamar C3, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 470 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 75 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
4. Keretakan pada dinding ruang/kamar C5, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 2700 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
5. Keretakan pada dinding ruang/kamar C6, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 295 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar C6 dengan  
dimensi :  
Panjang keretakan : 230 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
6. Keretakan pada dinding ruang/kamar C7, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 636 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;  
Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar C7 dengan  
dimensi :  
Panjang keretakan : 65 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
7. Keretakan pada dinding ruang/kamar C8, dengan dimensi :  
Panjang keretakan : 470 cm ;  
Lebar keretakan : 1 mm ;
8. Keretakan pada dinding ruang/kamar C9, dengan dimensi :



Panjang keretakan : 175 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar C9 dengan dimensi :

Panjang keretakan : 340 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada dinding bagian perimeter kolom dengan dimensi :

Panjang keretakan : 391 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

9. Keretakan pada dinding ruang/kamar C10, dengan dimensi :

Panjang keretakan : 1027 cm ;

Lebar keretakan : 2 mm ;

Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu ruang/kamar C10, dengan dimensi :

Panjang keretakan : 94 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

10. Keretakan pada dinding ruang tangga lantai III, dengan dimensi :

Panjang keretakan : 822 cm ;

Lebar keretakan : 2 mm ;

11. Keretakan pada balkon lantai III, dengan dimensi :

Panjang keretakan : 437 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

Keretakan pada bagian sudut jendela dan pintu balkon lantai III, dengan dimensi :

Panjang keretakan : 853 cm ;

Lebar keretakan : 1 mm ;

23. Bahwa, kegiatan pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony yang dilakukan oleh para Tergugat yang membawa akibat, berupa penurunan pondasi dan kemiringan bagian kiri bangunan Hotel 2000, serta keretakan dinding ruang/kamar Lantai I, II dan III Hotel 2000, seperti para Penggugat kemukakan di atas, bukanlah merupakan kegagalan teknis bangunan Hotel 2000, akan tetapi semata-mata dan patut diduga karena ketidakhati-hatian dan kesalahan serta kelalaian Tergugat II dan Tergugat III dalam memperhitungkan secara teknis



akibat akumulasi dari pengaruh penurunan muka air tanah di bawah Hotel 2000, tekanan/dorongan tanah dari arah sisi kiri bangunan Hotel 2000 ke arah galian tanah pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, dan pengaruh getaran yang kuat akibat penumbukan sewaktu pemancangan cerucuk pondasi Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony ;

24. Bahwa, perbuatan para Tergugat sebagaimana dikemukakan di atas telah melanggar hak para Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum para Tergugat, dan bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam pergaulan masyarakat. Karenanya mengantarkan kepada logika yang logis, sesungguhnya secara hukum para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kerugian terhadap para Penggugat ;

Bahwa, oleh karena itu, berdasarkan hukum dan kepatutan dalam pergaulan masyarakat, maka terhadap para Tergugat wajar dan patut dituntut untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil ;

26. Bahwa, berdasarkan perhitungan yang layak, kerugian materiil maupun immateriil (moril) yang dialami oleh para Penggugat tersebut berjumlah Rp 6.901.964.045,00 (enam milyar sembilan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh empat ribu empat puluh lima Rupiah), yang terdiri dari :

1. Kerugian Materiil sebesar Rp 3.901.964.045,00 (tiga milyar sembilan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh empat ribu empat puluh lima Rupiah), dengan perincian sebagai berikut (P.18) :

1. Biaya Pekerjaan persiapan : Rp 90.073.587,73 ;
2. Biaya Pekerjaan pondasi : Rp 407.360.551,31 ;
3. Biaya Pekerjaan Struktur Beton bertulang : Rp 925.436.444,87 ;
4. Biaya Pekerjaan Struktur Lantai : Rp 511.281.055,45 ;
5. Biaya Pekerjaan Dinding dan Plesteran : Rp 393.350.483,48 ;
6. Biaya Pekerjaan Kaca, Jendela, Pintu dan Ventilasi : Rp 194.052.231,25 ;
7. Biaya Pekerjaan Plafond : Rp 148.922.371,52 ;
8. Biaya Pekerjaan Penggantung dan Kunci : Rp 18.886.210,00 ;
9. Biaya Pekerjaan Pengecatan dan Finising : Rp 395.467.773,24 ;
10. Biaya Pekerjaan Sanitasi : Rp 177.803.743,40 ;
11. Biaya Pekerjaan Elektrikal dan Mekanikal : Rp 145.065.000,00 ;

Hal. 15 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Biaya Pekerjaan lain-lain : Rp 139.540.588,98 ;  
13. Biaya Pajak Pertambahan Nilai : Rp 354.724.404,12 ;

2. Kerugian immateril/moril :

Bahwa, sedangkan kerugian immateril/moril terdiri dari beban psikologis yang dialami para Penggugat dan karyawan, image buruk masyarakat terhadap kondisi Hotel 2000 yang mengakibatkan turunnya tingkat hunian Hotel 2000, sejak tahun 2004, sampai dengan tahun 2010, yang kesemuanya diperkirakan menimbulkan kerugian sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) ;

27. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan para Penggugat ini tidak sia-sia, dan adanya kekhawatiran para Tergugat akan mengelak untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, maka patut dan beralasan bagi para Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Pontianak meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I berupa Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 82, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak ;

28. Bahwa, tidak berlebihan pula para Penggugat menuntut para Tergugat, apabila lalai untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan, semenjak putusan pengadilan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I berupa Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 82, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak ;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan para Tergugat yang membangun Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony yang menimbulkan penurunan pondasi dan



kemiringan sisi kiri Hotel 2000, serta keretakan dinding ruang/kamar Lantai I, II dan III Hotel 2000, milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

4. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi akibat kerugian materil maupun immateril (moril) yang para Penggugat derita atas pembangunan Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony, yang seluruhnya berjumlah Rp 6.901.964.045,00 (enam milyar sembilan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh empat ribu empat puluh lima Rupiah), dengan perinciannya sebagai berikut :

1. Kerugian Materil sebesar Rp 3.901.964.045,00 (tiga milyar sembilan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh empat ribu empat puluh lima Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

1. Biaya Pekerjaan persiapan : Rp 90.073.587,73 ;
2. Biaya Pekerjaan pondasi : Rp 407.360.551,31 ;
3. Biaya Pekerjaan Struktur Beton bertulang : Rp 925.436.444,87 ;
4. Biaya Pekerjaan Struktur Lantai : Rp 511.281.055,45 ;
5. Biaya Pekerjaan Dinding dan Plesteran : Rp 393.350.483,48 ;
6. Biaya Pekerjaan Kaca, Jendela, Pintu dan Ventilasi :  
Rp .194.052.231,25 ;
7. Biaya Pekerjaan Plafond : Rp 148.922.371,52 ;
8. Biaya Pekerjaan Penggantung dan Kunci : Rp 18.886.210,00 ;
9. Biaya Pekerjaan Pengecatan dan Finising : Rp 395.467.773,24 ;
10. Biaya Pekerjaan Sanitasi : Rp 177.803.743,40 ;
11. Biaya Pekerjaan Elektrikal dan Mekanikal : Rp 145.065.000,00 ;
12. Biaya Pekerjaan lain-lain : Rp 139.540.588,98 ;
13. Biaya Pajak Pertambahan Nilai : Rp 354.724.404,12 ;

2. Kerugian immateril (moril) yang kesemuanya sebesar Rp 3.000.000.000,00 ; (tiga milyar Rupiah) ;

5. Menghukum para Tergugat apabila lalai membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan, semenjak putusan pengadilan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng, untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidaire :

Hal. 17 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

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

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa, landasan yuridis eksepsi para Tergugat dan penolakan terhadap isi gugatan para Penggugat adalah penerapan asas lembaga *nebis in idem* ;
2. Bahwa, menurut hemat kami gugatan para Penggugat dalam perkara ini Nomor 97/PDT.G/2010/PN.PTK meskipun jumlah subyek para pihak (para Penggugat dan para Tergugat) sengaja ditambah sehingga pihak-pihak menjadi berbeda dengan perkara terdahulu Nomor 51/PDT.G/2004/PN.PTK tetapi obyek perkaranya "tetap sama" dan telah diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;
3. Bahwa, penambahan subyek dalam perkara ini baik jumlah subyek para Penggugat maupun pihak para Tergugat, menurut penelaahan kami sama sekali tidak ada hubungan hukum dan tidak ada hubungan kepentingan serta tidak ada urgensinya kehadiran subyek dalam perkara ini, seperti : Penggugat II, dia sebagai penerima hibah mengelola hotel - sama saja dengan kuasa mengelola atau orang kepercayaan Penggugat I untuk mengurus perusahaan hotel jadi kehadiran Penggugat II bukan seorang pemilik tanah atau hotel, tetapi sekedar orang kepercayaan mengelola hotel, sedangkan Pemilik hotel tetap Penggugat I (Tjhai Hoi Shui Alias Laut) ; Kemudian Tergugat II dan Tergugat III, mereka tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karena mereka sebatas pernah mengerjakan borongan bangunan pada Hotel 2000 dibangun Tergugat II, sedangkan Tergugat III pernah menjadi saksi dalam perkara gugatan terdahulu, sehingga Tergugat II dan Tergugat III tidak merasa merugikan pihak para Penggugat tersebut ;
4. Bahwa, subyek pihak Penggugat I dan Tergugat I subyek yang sama seperti perkara terdahulu yang telah diputus Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 51/PDT.G/2004/PN.PTK, dalam perkara antara Tjhai Hoi Shui alias Laut sebagai Penggugat melawan Herman Salim,SE., sebagai Tergugat ;
5. Bahwa, sedangkan obyek yang menjadi tuntutan Penggugat baik perkara baru maupun perkara lama, obyek yang sama yaitu "tuntutan ganti rugi" atas tuduhan pengaruh pembangunan suatu bangunan Hotel milik Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Hotel milik Penggugat letak berdekatan dan batas tanah antara dinding tembok Hotel Gajah Mada II/Hotel Peony dengan Hotel 2000 yang berdampingan" ;

Jumlah tuntutan kerugian berbeda dahulu Penggugat I dalam perkara Nomor 51/PDT.G/2004/PN.PTK., menuntut Rp 11.226.000.000,00 (sebelas miliar dua ratus dua puluh enam juta Rupiah), sedangkan dalam perkara baru Nomor 97/PDT.G/2010/PN.PTK sebesar Rp 6.901.964.045,00(enam milyar sembilan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh empat ribu empat puluh lima Rupiah) ;

6. Bahwa, untuk meyakinkan Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara ini, tentang pendapat kami para Tergugat bahwa perkara ini (Nomor 97/PDT.G/2010/PN.PTK) baik terhadap gugatan Konvensi maupun gugatan Rekonvensi termasuk *nebis in idem*, kami kutip dan kami tunjukkan kesamaan obyek yang telah diberi status hukum berdasarkan putusan Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan Putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, secara berurutan kami tulis sebagai berikut :

a. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 13 April 2005 Nomor 51/PDT,G/2010 PN.PTK yang amarnya adalah sebagai berikut :

## MENGADILI :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan provisional dari Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 519.000,00 (lima ratus sembilan belas ribu Rupiah) ;

Hal. 19 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 19 Juli 2005 Nomor 24/PDT/2005/PT.PTK, yang amarnya adalah :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
  - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 13 April 2005 Nomor 51/PDT.G/2004/PN.PTK., yang dimohonkan banding tersebut ;
  - Menghukum Pemanding/Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;
- c. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 Juni 2006, Nomor 406 K/PDT/2006, yang amarnya adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Tjhai Hoi Shoi/Laut tersebut ;
  - Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;
- d. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Pebruari 2009, Nomor 266 PK/PDT12008, yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali Tjhai Hoi Shoi/Laut tersebut ;
  - Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat Peninjauan Kembali ini sebanyak Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) ;
7. Bahwa, dalam kasus sengketa yang sama atau identik antara perkara baru dan perkara lama dan dalam perkara terdahulu obyek perkaranya telah diputus oleh Pengadilan dengan diberi status hukumnya dan bukan diputus NO (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Hakim Pengadilan, maka perkara baru harus diputus dengan menerapkan lembaga *Ne bis In Idem* meskipun



subyeknya berbeda sebagaimana diisyaratkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 13 April 1976 Nomor 547 K/Sip/1973, yang inti kaidah hukumnya adalah :

Bilamana suatu obyek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputus dan diadili dan patusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti :

Bahwa, obyek sengketa telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan Hakim, karena itu adanya perkara yang sama obyeknya dengan putusan dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas *nebis in Idem* tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja melainkan juga adanya kesamaan dengan "obyek sengketanya" ;

8. Bahwa, meskipun asas Negara Hukum Republik Indonesia tidak menganut *Anglo Saxon* sebagaimana dianut Negara Inggris, tetapi lembaga yurisprudensi yang ditata dan dihimpun dan merupakan salah satu sumber hukum di Negara Indonesia, maka sangatlah baik putusan Hakim Pengadilan terdahulu yang telah dihimpun dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dijadikan dasar bagi Hakim dalam memutus perkara yang sama obyek atau subyeknya dengan menerapkan asas *nebis in idem*, sehingga tidak terjadi perbedaan putusan dan status hukum yang diterapkan dari dua perkara atau diajukan berulang kali tetapi subyek dan obyeknya sama seperti yang terjadi dalam perkara ini, jelas obyeknya sama apa yang dituntut disengketakan dalam perkara terdahulu Nomor 51/PDT.G/2004/PN.PTK yang telah diputus Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dan patusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dengan perkara baru Nomor 97/PDT.G/2010/PN.PTK. sehingga tepat menurut hemat kami perkara baru tersebut diputus dengan menerapkan asas *nebis in idem* ;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK., tanggal 30 Maret 2011 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari para Tergugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan para Penggugat I dan II *nebis in idem* terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 51/Pdt. G/2004/PN.PTK.,

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 April 2004 juncto putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 24/PDT/2005/PT.PTK, tanggal 19 Juli 2005 juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 406 K/PDT/2006, tanggal 6 Juni 2006 juncto putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 266 PK/PDT/2008, tanggal 18 Pebruari 2009 ;

- Menghukum para Penggugat I dan II secara tanggung renteng membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 791.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Pembanding/para Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK., tanggal 30 Maret 2011 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 26/PDT/2011/PT.PTK, tanggal 23 Agustus 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 30 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 5 Januari 2012 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 97/PDT.G/2010/PN.PTK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut pada tanggal 6 Januari 2012 ;

Bahwa, setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 9 Januari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 19 Januari 2012 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

A. Keberatan Pertama ;

22



*Judex Facti* sudah salah serta keliru dalam menerapkan hukum yang berlaku, khususnya hukum acara perdata atas obyek dalam perkara *a quo* ;  
alasanya :

Bahwa, dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dengan mengutip materi pokok perkara dalam gugatan Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK., tanggal 13 April 2004, menyatakan dua materi pokok perkara tersebut telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Pontianak sebagaimana dapat dilihat pada halaman 31 sampai dengan halaman 39 putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK tanggal 13 April 2004 ;

Bahwa, dua materi pokok perkara Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK., tanggal 13 April 2004 tersebut menyangkut sengketa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa, menurut hemat Pemohon Kasasi, *Judex Facti* dalam memeriksa perkara *a quo* telah salah serta keliru dalam menerapkan hukum yang berlaku dalam perkara *a quo*, karena :

Bahwa, materi pokok perkara atau obyek gugatan dalam perkara Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, sedangkan dalam perkara Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK., tanggal 13 April 2004 yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Pontianak menyangkut dua materi pokok perkara yakni, mengenai wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa, oleh karena itu, "obyek" dalam perkara perdata Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK berbeda dengan obyek dalam perkara perdata Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK, sehingga dengan demikian gugatan perkara perdata Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK tidak melekat *nebis in idem* terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pontianak perkara Nomor 51/PDT.G/2004/PN.PTK ;

B. Keberatan Kedua ;

*Judex Facti* sudah salah serta keliru dalam menerapkan hukum mengenai subyek dalam perkara *a quo* ;  
alasanya :

Bahwa, *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah keliru menerapkan hukum terkait dengan ditariknya Termohon Kasasi (semula Tergugat II dan Tergugat III) dalam perkara *a quo*, karena Termohon Kasasi (semula Tergugat II dan

Hal. 23 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III) adalah pihak yang bertindak sebagai kontraktor/penyedia jasa, telah melanggar hak keperdataan Pemohon Kasasi, berupa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi dalam membangun Hotel Peony ;

Bahwa, oleh karena itu Termohon Kasasi (semula Tergugat II dan Tergugat III) termasuk pihak yang harus diminta pertanggungjawabannya atas penurunan, kemiringan dan keretakan dinding bangunan Hotel 2000 sebagai akibat pembangunan Hotel Gajah Mada H/Hotel Peony, sehingga patut dan relevan menurut hukum ditarik dan tampil sebagai subyek dalam perkara *a quo* ;

Bahwa, *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah salah serta keliru dalam menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai masuknya Pemohon Kasasi (semula Penggugat II) dalam gugatan perkara perdata Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK, padahal berdasarkan pada prinsip hukum perdata, apabila seseorang yang merasa hak dan kepentingan keperdataannya dilanggar, berhak untuk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang ;

Bahwa, dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi (semula Penggugat II) sebagai pihak yang mempunyai hak dan kepentingan keperdataan dalam mengelola Hotel 2000, maka Pemohon Kasasi (semula Penggugat II) secara hukum berhak tampil sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* ;

Bahwa, oleh karena itu, maka tampilnya Pemohon Kasasi (semula Penggugat II) sebagai pihak (subyek) dalam perkara *a quo* tidaklah membuat perkara *a quo nebis in idem* terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK., tanggal 13 April 2004 juncto putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 24/PDT/2005/PT.PTK., tanggal 19 Juli 2005, juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 406K/PDT/2006 tanggal 6 Juni 2006, juncto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 266 PK/PDT/2008 tanggal 18 Pebruari 2009 ;

C. Keberatan Ketiga ;



*Judex Facti* sudah salah menerapkan hukum dan melanggar Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (asas *nebis in idem*) dalam perkara *a quo* ;

alasanya :

Bahwa, *Judex Facti* yang mengadili perkara *a quo* menegaskan dalam putusannya, untuk menyatakan suatu perkara *nebis in idem* maka harus memenuhi kriteria berdasarkan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ;

Bahwa, *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah salah serta keliru dalam menerapkan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, karena disatu pihak *Judex Facti* berpendapat bahwa gugatan Pemohon Kasasi telah memenuhi kriteria ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sedangkan dilain pihak menyatakan subyek hukum gugatan perkara perdata Nomor 97/PDT.G/2010/PN.PTK berbeda dengan subyek hukum gugatan perkara perdata Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK ;

Bahwa, menurut hemat Pemohon Kasasi, untuk menerapkan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata haruslah memenuhi unsur-unsur/kreteria yang terkandung dalam Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut secara utuh agar asas *nebis in idem* melekat pada putusan perkara *a quo* ;

Bahwa, unsur-unsur/kreteria yang terkandung dalam Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata terdiri dari :

- 1) Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya ;
- 2) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap ;
- 3) Putusan bersifat positif ;
- 4) Subyek atau pihak yang berperkara sama. Subyek yang terkena asas *nebis in idem* apabila pihak Penggugat dan Tergugat dulu sama dengan pihak Penggugat dan Tergugat sekarang. Apabila dalam perkara belakangan tidak sama pihaknya dengan putusan terdahulu, tidak dapat diterapkan *nebis in idem* ;
- 5) Obyek gugatan sama ;

Hal. 25 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



Syarat lain yang disebutkan dalam Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah obyek gugatan dalam perkara terdahulu dengan yang belakangan adalah sama ;

Yang dimaksud bahwa obyek atau soal dari gugatan terdahulu sama dengan obyek/masalah yang digugat sekarang ;

Bahwa, menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2005, halaman 441), untuk menerapkan asas *nebis in idem*, haruslah terpenuhi syarat-syarat (kriteria) *nebis in idem* yang bersifat kumulatif, sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka pada putusan tersebut tidak melekat *nebis in idem* ;

Bahwa, menurut Darwan Prinst (*Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, 2002, halaman 71), untuk terpenuhinya ketentuan *nebis in idem*, maka unsur/kriteria tersebut di atas harus terpenuhi. Seandainya subyek gugatan berubah, sedangkan unsur yang lainnya tetap, gugatan demikian tidak terkena *nebis in idem* ;

Bahwa, menurut hemat Pemohon Kasasi, dengan berdasarkan kepada pendapat di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK., tanggal 13 April 2004 tidaklah *nebis in idem* terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK., tanggal 13 April 2004 juncto putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 24/PDT/2005/PT.PTK., tanggal 19 Juli 2005 juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 406 K/PDT/2006, tanggal 6 Juni 2006 juncto putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 266 PK/PDT/2008, tanggal 18 Pebruari 2009, karena para pihak dan obyek dalam perkara *a quo* berbeda/tidak sama dengan para pihak dan obyek dalam perkara perdata Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK, tanggal 13 April 2004 :

Bahwa, subyek dalam perkara perdata Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK adalah Tjhai Hoi Shui alias Laut sebagai Penggugat, dan Herman Salim sebagai Tergugat, sedangkan subyek dalam perkara *a quo* adalah Tjhai Hoi Shui alias Laut dan Kong Fui Fun alias Ridiyanti (sebagai para Penggugat), dan Herman Salim, PT. Citra Contractor Hasaja dan Herman Safar (sebagai para Tergugat) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, putusan Mahkamah Agung Nomor 102K/Sip/1972, tanggal 23 Juli 1973, menyatakan :

Apabila dalam perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus lebih dulu, maka tidak ada "*ne bis in idem*" ;

Bahwa, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Oktober 1975 Nomor 1121 K/Sip/1973 menyatakan :

Perkara ini benar obyek gugatannya sama dengan perkara Nomor 597/Perd/1971/P.N.Mdn, tetapi karena pihak-pihaknya tidak sama tidak ada *ne bis in idem* ;

Bahwa menurut kedua putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut mengantar kepada kepastian yang logis secara hukum, bahwa subyek yang terkena asas *nebis in idem* apabila pihak Penggugat dan Tergugat dalam perkara terdahulu sama dengan pihak Penggugat dan Tergugat dalam perkara yang diajukan kemudian ;

Bahwa, subyek dalam perkara perdata Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK tidak sama/berbeda dengan subyek dalam perkara *a quo* ;

Bahwa, perbedaan subyek dalam perkara perdata Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK dengan subyek gugatan perkara perdata Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK telah pula diakui oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas, yang dengan jelas menyatakan subyek hukum gugatan perkara perdata Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK berbeda dengan subyek hukum gugatan perkara perdata Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.PTK, sehingga dengan demikian asas *nebis in idem* tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* (perkara Perdata Nomor 97/PDT.G/2010/PN.PTK) ;

Bahwa, *Judex Facti* dalam memberikan putusan dalam perkara *a quo* wajib memperhatikan kreteria yang diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata secara kumulatif dan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas untuk menerapkan *nebis in idem* terhadap perkara *a quo*. Akan tetapi hal ini diabaikan oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, maka relevan secara hukum putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* harus dibatalkan, karena *Judex Facti* sudah salah menerapkan hukum dan bertentangan dengan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (asas *nebis in idem*) dalam putusan perkara *a quo* ;

Hal. 27 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa, alasan-alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan dan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum ;

Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) pada perkara *a quo* sudah tepat dan benar ;

Bahwa, obyek sengketa dalam perkara *a quo* berupa penyebab kemiringan Hotel 2000 sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ternyata sama dengan obyek sengketa dalam perkara yang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 51/Pdt.G/2004/PN.Ptk, tanggal 13 April 2005 jo. putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 24/PDT/2005/PT.PTK, tanggal 19 Juli 2005 jo. putusan Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi Nomor 406 K/PDT/2006, tanggal 6 Juni 2006 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 266 PK/Pdt/2008, tanggal 18 Pebruari 2009 ;

Bahwa, oleh karena dalam perkara terdahulu telah dipertimbangkan tentang status hak penyebab kemiringan Hotel 2000, maka gugatan perkara *a quo* adalah *nebis in idem* ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka alasan-alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pontianak dengan putusan Nomor 26/PDT/2011/PT.PTK., tanggal 23 Agustus 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak, yaitu putusan Nomor 97/Pdt.G/2010/PN.PTK., tanggal 30 Maret 2011 sudah tepat dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : **1. TJHAI HOI SHUI Alias LAUT, 2. KONG FUI FUN Alias RIDIYANTI**, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ;

28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. TJHAI HOI SHUI Alias LAUT, 2. KONG FUI FUN Alias RIDIYANTI** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **14 Nopember 2012** oleh **H.SUWARDI,SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF,SH.,MA.**, dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.**, Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **FEBRY WIDJAJANTO,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

**Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF,SH.,MA**

ttd.

**Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM**

Ketua Majelis,

ttd.

**H.SUWARDI,SH.,MH**

Panitera Pengganti,

Ongkos Kasasi :

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp. 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp. 489.000,00

Jumlah..... Rp. 500.000,00

ttd.

**FEBRY**

**WIDJAJANTO,SH.,MH**

Hal. 29 dari 26 hal. Put. No. 834 K/Pdt/2012



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

Untuk Salinan

Mahkamah Agung Republik Indonesia

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH,MH

NIP.1961 0313 1988 03 1003