



PUTUSAN

Nomor : 19/Pdt.G.S/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya, yang mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SOPONJONO, bertempat tinggal di Perum Gunungsari Indah Blok ZZ No. 35 Surabaya. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tofan Hendriawan, S.H.,M.H. dan M. Rangga Prihandana, S.H. Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum T.Hendriawan, SH.,MH & Partners yang berkantor di Jl Medayu Utara 31B No.41 Medokan Ayu, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa pada tanggal 04 Februari 2022, sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

INDRA SUWADJIE, S.E., bertempat tinggal di Perum Gunungsari Indah Blok ZZ No. 36 Gunungsari, Kota Surabaya, sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Maret 2022 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 14 Maret 2022 dalam Register Nomor 19/Pdt.GS/2022/PN Sby, menggugat Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

a. Kapan perjanjian tersebut dibuat ?

Bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT terdapat suatu hubungan kesepakatan dan janji yang dibuat oleh TERGUGAT pada tanggal 10 Oktober 2021 di Surabaya.

b. Bagaimana bentuk perjanjian tersebut ?

Perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis dengan bermaterai Rp.10.000.



c. Apa yang diperjanjikan didalam perjanjian tersebut ?

Bahwa, berdasarkan Surat Pernyataan dan Janji, tertanggal 10 Oktober 2021, pihak TERGUGAT menyatakan sanggup memperbaiki rumah PENGGUGAT dimana pelaksanaan perbaikan tersebut akan dimulai pada tanggal 10 Desember 2021.

d. Apa yang dilanggar oleh tergugat

Bahwa seiring berjalannya waktu ternyata TERGUGAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya, dan hingga saat ini belum ada realisasi pelaksanaan janji.

e. Berapa kerugian yang Kami derita

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT yang lalai tersebut, PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar **Rp. 100.988.750** (seratus juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil :
 - Pekerjaan Persiapan : Rp. 8.450.000
 - Pekerjaan Tanah : Rp. 1.350.000
 - Pekerjaan Pasangan : Rp. 16.865.000
 - Pekerjaan Beton : Rp. 7.593.750
 - Pekerjaan Atap : Rp. 13.605.000
 - Pekerjaan Plafond : Rp. 7.860.000
 - Pekerjaan Lantai : Rp. 6.840.000
 - Pekerjaan Kusen Pintu : Rp. 7.250.000
 - Pekerjaan Listrik : Rp. 1.500.000
 - Pekerjaan Cat dan Lain-lain : Rp. 4.675.000
- Total : Rp. 75.988.750**

- Kerugian Immateriil :

Bahwa, oleh karena perbuatan lalai dari TERGUGAT, pihak PENGGUGAT juga mengalami kerugian secara immateriil dimana PENGGUGAT merasa malu dengan kondisi rumahnya setiap kali ada tamu yang berkunjung, selain itu juga secara psikologis merasa takut jika sewaktu-waktu rumah PENGGUGAT ambruk karena kerusakan kamar anak PENGGUGAT sangat parah, yang apabila dinilai dengan uang adalah minimal sebesar **Rp.25.000.000**.



Sehingga Total Kerugian Materiil dan Immateril yang diderita oleh Penggugat adalah Rp. 100.988.750. *(seratus juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).*

f. Uraian lainnya

Bahwa sehubungan dengan perbuatan TERGUGAT yang lalai tersebut, maka PENGGUGAT telah mengalami kerugian dan telah mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada TERGUGAT diantaranya :

- Surat Peringatan I (PERTAMA) Tertanggal 28 Desember 2021
- Surat Peringatan II (KEDUA) Tertanggal 7 Januari 2021
- Surat Peringatan Terakhir Tertanggal 10 Februari 2022

Bahwa Surat Teguran atau Somasi yang dilayangkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT tidak mendapatkan respon yang baik, bahkan sampai Gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pun pihak TERGUGAT tidak ada itikad baik sama sekali untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap PENGGUGAT.

Bahwa sebelum diajukan gugatan ini, PENGGUGAT telah melakukan upaya mediasi, somasi serta kesempatan kepada TERGUGAT untuk melaksanakan janjinya, namun TERGUGAT tetap tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya.

Dengan bukti-bukti dan kesaksian sebagai berikut :

Bukti Surat :

1. Surat Pernyataan dan Janji yang dibuat oleh TERGUGAT bermaterai, tertanggal 10 Oktober 2021
2. Surat Peringatan / Somasi I, II dan terakhir tanggal 28 Desember 2021, 7 Januari 2021, dan 10 Februari 2022
3. Rencana Anggaran Biaya perbaikan rumah PENGGUGAT

Saksi :

1. Bpk. Khalid.

Bahwa saksi adalah Wakil Ketua RW 08 tempat domisili PENGGUGAT dan TERGUGAT yang juga turut serta sebagai saksi pada saat TERGUGAT membuat Surat Pernyataan dan Janji tertanggal 10 Oktober 2021.

2. Bpk. Rusdi.

Bahwa saksi adalah Ketua RT 11 tempat domisili PENGGUGAT dan TERGUGAT yang juga turut serta sebagai saksi pada saat TERGUGAT membuat Surat Pernyataan dan Janji tertanggal 10 Oktober 2021.

3. Bp. Winaryoko.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi adalah pihak yang telah melihat, memeriksa dan membuat estimasi biaya perbaikan kerusakan rumah PENGUGAT.

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini. Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Sederhana PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi kepada PENGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGUGAT seluruh kerugian yang diderita oleh PENGUGAT sejumlah **Rp. 100.988.750.** (*seratus juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*) selambat-lambatnya 7 hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum TERGUGAT membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri dengan didampingi Kuasanya, Tergugat menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat berupa Gugatan Sederhana maka tidak ada mediasi yang dilakukan oleh mediator namun demikian kedua belah pihak dalam perkara ini sudah sedemikian rupa diusahakan untuk berdamai, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang atas pembacaan tersebut isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Pada tanggal 10 Oktober 2021, saya datang memenuhi undangan di Balai RW 08, Gunungsari Indah, yang pada saat itu saya dalam kondisi yang kurang sehat dikarenakan :
 - a. Istri saya sedang dalam perawatan Kemo dan dalam persiapan Operasi Bedah Cancer Payudara (Operasi sudah dilakukan tanggal 22 Oktober 2021)

Halaman 4 Putusan No. 19/Pdt.GS/2022/PN Sby

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)



b. Saya sendiri dalam kondisi sakit jantung dan sedang dalam persiapan Operasi by pass jantung (Operasi sudah dilakukan tanggal 25 Nopember 2021)

c. Pada saat itu saya merasa tertekan, karena disana sudah ada beberapa orang yang menurut saya adalah orang2 yang sepemikiran dengan penggugat, yang mengatakan rumah PENGGUGAT retak dikarenakan bangunan rumah saya.

2. Di dalam pertemuan tersebut saya di nyatakan oleh PENGGUGATserta beberapa orang yang hadir disana, dengan tuduhan rumah PENGGUGAT retak, dan menuntut saya untuk bertanggung jawab dengan memperbaikinya.. namun tanpa data2 pendukung sbb :

a. Bahwa retaknya rumah PENGGUGAT adalah dikarenakan bangunan rumah saya

b. Surat kesepakatan sudah disiapkan oleh mereka diatas materai 10.000

c. Dalam keadaan tertekan dan dalam kondisi kesehatan saya pada saat itu sehingga saya bersedia melakukan tanda tangan dengan perasaanTERTEKAN.

3. Sehubungan dengan hal tersebut, saya sudah menyampaikan kepada putra PENGGUGAT maupun kepada kuasa kuasa hukum penggugat untuk dilakukan pengecekan atas kebenaran dan kemungkinan2 yang mengakibatkan retaknya rumahPENGGUGAT, dalam menjawab surat somasi yg dikirimkan langsung kepada saya (diskusi dilakukan di rumah saya).

II.Keberatan Tergugat

Menanggapi hal tersebut diatas, saya menyatakan keberatan dengan alasan sbb :

1. Saat ini saya tidak sedang dalam melakukan aktivitas membangun / merenovasi rumah.

2. Rumah yg kami tempati, kami renovasi sekitar tahun 2003-2004, sehingga renovasi bangunan sudah lama sekitar 17 tahun yang lalu

3. PENGGUGAT melayangkan gugatan, setelah renovasi rumah saya lakukan 17 tahun silam, sementara didalam perjalanan waktu selama 17 tahun, tentunya banyak faktor2 alam yang turut berpengaruh dalam retaknya rumah penggugat (Bp. Sopyonono)

a. Kemungkinan faktor alam, karena dulunya Gunungsari Indah adalah tanah rawa – rawa.



b. Beberapa tahun silam wilayah Gunungsari Indah adalah daerah langganan banjir genangan yang cukup tinggi.

c. Rumah penggugat sudah ditempati sekitar 30 tahun, sementara boleh dikatakan rumah masih merupakan bangunan asli.

d. Sebagai contoh :

- Akar pohon mangga di depan rumah PENGGUGAT kemungkinan juga bisa sebagai penyebab retaknya bangunan.
- Permukaan tanah di Surabaya terus merosot dari tahun ke tahun, menurut peneliti : turun hingga 4,3 cm per tahun (sumber : berita Antara , tanggl 17 September 2021).

4. Dengan alasan 3 poin di atas, maka saya menyatakan keberatan atas gugatan kerugian yg di ajukan oleh PENGGUGAT berupa :

- a. Kerugian Material sebesar Rp. 75.988.750,-
- b. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 25.000.000,-

III. Permohonan Tergugat

Dengan pemaparan alasan yang saya kemukakan diatas, maka dengan kerendahan hati saya yang paling dalam, memohon kepada Yang Terhormat Bapak Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, untuk :

1. Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT.
2. Membebaskan semua biaya perkara kepada PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Pernyataan dan Janji tertanggal 10 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Somasi I, Somasi II dan Somasi III tertanggal 28 Desember 2021, 07 Januari 2022 dan tanggal 10 Februari 2022, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Rencana Anggaran Biaya Perbaikan Rumah Penggugat, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Kondisi Kerusakan Rumah Milik Penggugat, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa fotokopi surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya, Penggugat juga telah mengajukan saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



Saksi 1, A. RUSDI;

- Bahwa saksi sebagai Ketua Rukun Tetangga (RT) di perumahan Gunungsari Indah sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai warga RT tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat setelah Penggugat membuat laporan pada tahun 2021 kepada saksi yaitu masalah kerusakan rumah milik Penggugat dimana dinding retak-retak dan pondasi turun 5 sampai dengan 7cm;
- Bahwa setelah mendapat laporan saksi melihat bagian rumah dalam kondisi rusak yaitu retak pada dinding didekat jendela dan pintu, sehingga tidak bisa di buka dan fondasi turun ;
- Bahwa saksi kemudian melaporkan kepada pengurus RW, karena untuk menyelesaikan masalah rumah Penggugat tersebut perlu ditinjau dari segi hukum dan bangunan di RW menurut saksi di RW 08arganya lebih banyak dan lengkap terdapat ahli hukum dan ahli bangunan;
- Bahwa hasil keputusan pengurus RW bahwa Penggugat dan Tergugat dipanggil untuk dipertemukan di Balai RW 08 Gunungsari Indah pada tanggal 10 Oktober 2021;
- Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2021 Penggugat dan Tergugat dipertemukan di balai RW 08 yang hadir pada saat itu adalah pengurus RT, pengurus RW, Penggugat dan Tergugat dengan ditemani anaknya, dan pak Winaryoko sebagai ahli bangunan;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat membuat surat pernyataan tertanggal 10 Oktober 2021 yang pada pokoknya bersedia untuk memperbaiki rumah Penggugat disaksikan oleh warga, RT dan RW;
- Bahwa Penggugat minta bantuan kepada ahli tehnik sipil untuk mengetahui masalah kerusakan rumah Penggugat;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat No. 36 dan rumah yang ditempati oleh Tergugat No. 37 dan No. 38;
- Bahwa rumah Penggugat dibangun tahun 2000 sama dengan Tergugat;
- Bahwa menurut saksi bangunan rumah milik Penggugat dan Tergugat adalah bangunan sistem kopel dengan satu pondasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat pernyataan yang ditanda tangani oleh Tergugat tidak ada paksaan dan Tergugat berjanji akan mematuhi perjanjian tersebut dan saksi juga ikut bertanda tangan sebagai Saksi;
- Bahwa ternyata Tergugat tidak melaksanakan isi surat pernyataan dan Tergugat oleh Penggugat telah di somasi 2 kali;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa besar jumlah kerugian Penggugat

Saksi 2, KHALID;

- Bahwa saksi sebagai Wakil Ketua Rukun Warga (RW 08);
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai warga di Gunungsari Indah
- Bahwa Penggugat dan Tergugat sudah tinggal di perumahan Gunungsari Indah +/- 15 tahun;
- Bahwa saksi selaku pengurus RW menerima laporan dari Ketua RT bahwa rumah Penggugat mengalami masalah kerusakan pada bagian dindingnya retak-retak, jendela dan pintu tidak bisa di buka dan rumah Penggugat agak miring;
- Bahwa saksi mendengar pondasi rumah Penggugat dan Tergugat jadi satu dan bangun rumah Penggugat dan rumah Tergugat dibangun tahun 2000;
- Bahwa hasil keputusan pengurus RW bahwa Penggugat dan Tergugat dipanggil untuk dipertemukan di Balai RW 08 Gunungsari Indah pada tanggal 10 Oktober 2021;
- Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2021 Penggugat dan Tergugat dipertemukan di balai RW 08 yang hadir pada saat itu adalah saksi selaku mewakili Ketua RW, pengurus RT, Penggugat dan Tergugat dengan ditemani anaknya, pak Winaryoko sebagai ahli bangunan;
- Bahwa hasil pertemuan pada saat itu Penggugat dan Tergugat membuat surat pernyataan tertanggal 10 Oktober 2021 yang isinya bahwa Tergugat akan memperbaiki rumah Penggugat;
- Bahwa didalam surat pernyataan itu saksi ikut bertanda tangan sebagai saksi;
- Bahwa menurut saksi pada saat membuat surat pernyataan tersebut tidak ada paksaan dan tekanan kepada Tergugat;
- Bahwa sikap dari Tergugat menerima dari pernyataan tersebut;

Halaman 8 Putusan No. 19/Pdt.GS/2022/PN Sby

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)



- Bahwa setelah, kesepakatan tersebut saksi tidak mengetahui lagi tersebut kelanjutannya;

Saksi 3, WINARYOKO;

- Bahwa saksi sebagai warga dari Gunungsari Indah dan memiliki pendidikan sarjana Teknik sipil;
- Bahwa saksi diminta bantuan oleh Penggugat karena rumah Penggugat mengalami kerusakan meliputi jendela, pintu dan dinding retak-retak dan pondasi ambles;
- Bahwa saksi mengetahui kalau rumah Penggugat itu ambles disebabkan oleh bangunan milik Tergugat;
- Bahwa menurut saksi bangunan Penggugat mengalami retak dan ambles karena sebabkan oleh bangunan Penggugat dengan bangunan Penggugat satu pondasi;
- Bahwa Tergugat telah mendirikan bangunan 2 (dua) lantai sehingga lebih tinggi dari milik Penggugat dan menyebabkan kerusakan dari bangunan Penggugat;
- Bahwa menurut saksi berdasarkan perhitungan teknis bahwa kerusakan itu dapat terjadi 1 tahun setelah bangunan yang berada disebelah disebelah didirikan;
- Bahwa saksi diminta bantuan oleh Penggugat untuk menghitung biaya perbaikan rumah Penggugat dari kerusakan tersebut yang menurut saksi sekitar kurang lebih 80juta sesuai surat bukti yang diajukan dipersidangan ini;
- Bahwa saksi juga turut hadir pada pertemuan di Balai Pertemuan RW 08 pada tanggal 10 Oktober 2021;

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

1. Fotocopy Data Pasien dari RS Dr. Ramelan tertanggal 01 November 2021, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Sertifikat (Tanda Bukti Hak) dari Badan Pertanahan Nasional, tertanggal 13 Oktober 1999, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Berita Permukaan Tanah di Surabaya terus merosot berdasarkan peneliti turun 4,3 cm per tahun, diberi tanda bukti T-3



Menimbang, bahwa fotocopy surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi 1, ADRIAN CANDRA PURNAMA

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat baru sehari;
- Bahwa Saksi berkerja sebagai Kosultan perencana bangunan lulusan S2 dari Teknik Sipil ITS;
- Bahwa saksi mengetahui masalah dalam perkara ini karena diberitahu oleh Tergugat, yaitu masalah Tergugat digugat oleh Penggugat karena bangunan Tergugat telah menyebabkan kerusakan pada rumah milik Penggugat ;
- Bahwa menurut Penggugat penyebab kerusakan rumah Penggugat akibat dampak dari pembangunan rumah Tergugat yang bersebelahan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa saksi sebagai seorang insinyur Teknik Sipil bangunan diminta bantuan oleh Tergugat rusaknya rumah Penggugat dengan memperlihatkan foto-foto keadaan rumah rumah Penggugat;
- Bahwa dari foto-foto rumah Penggugat yang diperlihatkan oleh Tergugat kepada saksi terlihat dekat jendela, pintu dan dinding terdapat retak, retak;
- Bahwa dari foto-foto yang diperlihatkan itu menurut saksi kerusakan yang terjadi pada bangunan rumah milik Penggugat bukan disebabkan oleh dampak Tergugat membangun rumah dengan pondasi yang jadi satu dengan Tergugat;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Tergugat bahwa Tergugat membangun rumah Tergugat itu pada tahun 2003 -2004;
- Kalau memang akibat dampak dari Tergugat membangun rumah yang pasti dalam waktu paling lama 1 (satu) atau 2 (dua) tahun setelah selesai dibangun seharusnya sudah terjadi kerusakan /retak2 pada rumah Penggugat, sedangkan dalam hal ini Tergugat membangun rumah



sudah lebih dari 15 tahun dan Penggugat baru mempersoalkan bahwa rumah Penggugat rusak akibat Tergugat membangun rumah;

- Bahwa menurut saksi penyebab dari rumah Penggugat retak-retak bisa disebabkan karena factor eksternal yaitu turunnya struktur tanah yang diakibatkan oleh adanya resapan air yang keluar, maka tanah menjadi turun secara alami;
- Bahwa menurut saksi penyebab dari retaknya tembok/dinding suatu bangunan bisa disebabkan adanya 3 macam hal faktor eksternal yaitu :
 1. Pembangunan rumah yang sudah dalam Jangka waktu panjang;
 2. Penurunan dari struktur tanah;
 3. Pengurangan dari kekuatan material bangunan pada pondasi dan lain-lain;
- Bahwa kalau dilihat dari kondisi bangunan Tergugat tidak terjadi keretakan pada tembok padahal berdirinya tembok Penggugat menempel dengan dengan rumah Penggugat, hal ini dapat terjadi tergantung dari kekuatan pondasi rumah yang dibangun;
- Bahwa dilihat bangunan dari Tergugat yang dibangun tahun 2003 - 2004 jangka panjang sampai sekarang tidak ada kerusakan, karena pondasi rumah yang dibuat oleh Tergugat lebih kuat sehingga masih bertahan;
- Bahwa saksi dalam hal membantu Tergugat tidak memungut biaya;

Saksi 2, BERNARD THREDY WILLIAM WIJAYA

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena sebagai teman dari anak Tergugat;
- Bahwa saksi seorang insinyur teknik sipil;
- Bahwa saksi dimintai tolong oleh Tergugat untuk menjelaskan tentang implikasi hubungan antara struktur tanah dengan struktur bangunan di atasnya sehubungan dengan dengan perkara antara Penggugat dan tergugat;
- Bahwa saksi mendalami penelitian tentang implikasi mengenai struktur tanah dengan bangunan selama 6 tahun;
- Bahwa pada waktu Tergugat menemui saksi Tergugat memperlihatkan fot-foto kondisi keadaan rumah Penggugat setelah melihat foto tersebut kemudian saksi pada tanggal 10 April datang dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melihat langsung di lokasi rumah Penggugat dialamat Gunungsari Indah no.ZZ 35;

- Bahwa saksi pada aktu itu ingin masuk kedalam rumah Penggugat, tapi tidak ada orang yang berada dirumah Penggugat sehingga saksi hanya bisa melihat rumah dibagian depan dan melihat adanya tembok dibagian kiri atas jendela retak; bagian kanan bawah pintu retak;
- Bahwa saksi kemudian mengadakan analisa berdasarkan teori dan praktek saksi, kemudian saksi memberikan hasil analisa berupa pertanyaan –pertanyaan antara lain : - Kenapa terjadi kerusakan dan kapan terjadinya kerusakan, dan kapan jangka waktu Tergugat membangun rumah Tergugat ?;
- Bahwa dinding rumah Tergugat untuk mengetahui apakah menyatu dengan rumah Penggugat harus dibongkar, tapi dari hasil observasi Tergugat membangun dinding rumah sendiri;
- Bahwa kemudian Tergugat menjelaskan bahwa kerusakan rumah Penggugat itu terjadinya 1 (satu) tahun yang lalu yaitu tahun 2021; dan Tergugat membangun rumah Tergugat pada tahun 2003 – 2004;
- Bahwa saksi menghitung jangka waktu rumah Tergugat dibangun sampai dengan analisa sudah sekitar 17 (tujuh belas) tahun;
- Bahwa saksi kemudian menyimpulkan bahwa kerusakan rumah Penggugat belum tentu terjadi disebabkan oleh bangunan rumah yang telah dibangun oleh Tergugat 17 tahun yang lalu;
- Bahwa berdasarkan praktek, kerusakan sebuah bangunan paling lama terjadi dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah bangunan selesai dikerjakan, sehingga apabila terjadi kerusakan dalam jangka waktu 17 tahun, maka banyak faktor eksternal yang menyebabkannya antara lain :
 - Resapan air tanah, liquidfaksi dari tanah yaitu dari dalam tanah keluar air sehingga tanah akan menjadi turun secara natural/alami ;
 - Degradasi/pengurangan kekuatan dari material bangunan itu sendiri ;
 - Batas periode umur bangunan, berdasarkan peraturan SNI 2847 : 2012 batas periode umur kekuatan bangunan selama 20 tahun;
- Bahwa menurut saksi untuk membangun pondasi rumah yang menyatu dengan rumah yang ada disebelahnya tidak bisa dengan memotong pondasi yang ada, tapi yang bisa dengan menambah pondasi baru;

Halaman 12 Putusan No. 19/Pdt.GS/2022/PN Sby

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)



- Bahwa dari hasil observasi tidak terlihat adanya celah antara dinding Tergugat dengan dinding tembok Penggugat, untuk mengetahui lebih jelas dinding tembok harus dibongkar;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terdapat suatu hubungan kesepakatan dan janji yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2021 di Surabaya.
- Bahwa, pihak Tergugat menyatakan sanggup memperbaiki rumah Penggugat dimana pelaksanaan perbaikan tersebut akan dimulai pada tanggal 10 Desember 2021;
- Bahwa ternyata Tergugat telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya, dan hingga saat ini belum ada realisasi pelaksanaan janji;
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang lalai tersebut, Penggugat mengalami kerugian materil dan immaterial sebesar **Rp. 100.988.750** (seratus juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawaban telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat dan mengemukakan bahwa Rumah yang ditempati Tergugat telah renovasi sekitar tahun 2003-2004, sehingga renovasi bangunan sudah lama sekitar 17 tahun yang lalu;
- Bahwa Penggugat melayangkan gugatan, setelah renovasi rumah dilakukan 17 tahun silam, sementara didalam perjalanan waktu selama 17 tahun, tentunya banyak faktor2 alam yang turut berpengaruh dalam retaknya rumah penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut diatas ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. saksi A.Rusdi, 2. Saksi Khalid dan 3. Saksi Winaryoko yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya dipersidangan mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-3, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi Adrian Candra Purnama dan saksi Bernard Thredy Wilam Wijaya yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah Tergugat telah melakukan wanprestasi, oleh karena Tergugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk melakukan perbaikan rumah Penggugat yang akan dimulai pada tanggal 10 Desember 2021 sebagaimana yang disepakati didalam surat Pernyataan dan Janji tertanggal 10 Oktober 2021, hingga saat ini belum ada realisasi pelaksanaan janji tersebut, sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sebagaimana yang disepakati didalam Surat Pernyataan dan Janji tertanggal 10 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi, Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah kerusakan rumah Penggugat disebabkan oleh perbuatan Tergugat dalam membangun rumah milik Tergugat oleh karena masalah kerusakan rumah Penggugat a quo merupakan pokok persoalan hingga dibuatnya Surat Pernyataan dan Janji tertanggal 10 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-1 berupa fotokopi Surat Pernyataan dan Janji tertanggal 10 Oktber 2021 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat yang isinya menyatakan pihak Tergugat menyatakan sanggup memperbaiki rumah Penggugat berupa perbaikan dinding yang berhimpitan dengan rumah Tergugat dan pelaksanaan perbaikan tersebut akan dimulai pada tanggal 10 Desember 2021 dan dikaitkan dengan bukti P-4 berupa foto-foto yang menurut Penggugat merupakan kondisi kerusakan rumah Penggugat yang apabila diperbaiki maka akan memerlukan biaya perbaikan sebesar Rp..75.988.750,- sebagaimana Bukti P- 3, berupa Rencana Anggaran biaya Perbaikan rumah Penggugat, berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat yakni 1.saksi A.Rusdi, 2. Saksi Khalid dan 3. Saksi Winaryoko

Halaman 14 Putusan No. 19/Pdt.GS/2022/PN Sby

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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan pada pokoknya bahwa rumah milik Penggugat dalam kondisi rusak yaitu retak pada dinding didekat jendela dan pintu dan fondasi turun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas terbukti bahwa benar kondisi rumah Penggugat pada bagian dinding mengalami rusak berupa retak-retak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah kerusakan yang terjadi pada rumah Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat membangun rumah Tergugat yang berhimpitan dinding dengan rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat didalam dalil jawabannya telah membantah dan mengemukakan bahwa Rumah yang ditempati Tergugat telah renovasi sekitar tahun 2003-2004, sehingga renovasi bangunan sudah lama sekitar 17 tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan dari keterangan saksi Penggugat saksi A.Rusdi dan saksi Khalid menerangkan pada pokoknya bahwa rumah Penggugat dibangun tahun 2000 sama dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat yakni saksi Adrian Candra Purnama dan saksi Bernard Thredy William Wijaya yang sama menerangkan bahwa saksi mendengar bahwa Tergugat membangun rumah Tergugat itu pada tahun 2003 -2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan tersebut bahwa pembangunan renovasi rumah Tergugat telah dilakukan oleh Tergugat terjadi sejak kurang lebih 17 tahun yang lalu,

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi A.Rusdi saksi Khalid dan saksi Winaryoko bahwa saksi-saksi tidak mengetahui sejak kapan kerusakan rumah Penggugat itu terjadi, saksi A.Rusdi mengetahui pada tahun 2021 pada saat Penggugat melaporkan kerusakan itu kepada saksi selaku ketua RT, dan saksi khalid mengetahui setelah saksi A.Rusdi melaporkan hal kerusakan itu kepada pengurus RW 08, sedangkan saksi Winaryoko mengetahui kerusakan pada saat Penggugat meminta bantuan untuk membuat rencana anggaran perbaikan rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa dapat disimpulkan bahwa kerusakan rumah Penggugat baru dilaporkan oleh Penggugat pada tahun 2021, sedangkan Tergugat selesai membangun renovasi rumah pada tahun 2003 -2004 atau sudah 17 tahun lalu;

Menimbang, bahwa berdasar keterangan saksi Penggugat Winaryoko dan keterangan saksi Tergugat yakni saksi Adrian Candra Purnama dan saksi

Halaman 15 Putusan No. 19/Pdt.GS/2022/PN Sby

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

Bernard Thredy William Wijaya yang merupakan orang-orang yang memiliki latar belakang pendidikan dan berpengalaman dalam bidang teknik sipil menerangkan bahwa berdasarkan praktek, kerusakan sebuah bangunan paling lama terjadi dalam jangka waktu 1 (satu) atau 2 (dua) tahun setelah bangunan selesai dikerjakan, dan berdasarkan keterangan saksi Tergugat yakni saksi Adrian Candra Purnama dan saksi Bernard Thredy William Wijaya apabila terjadi kerusakan dalam jangka waktu 15 tahun - 17 tahun, maka banyak faktor eksternal yang menyebabkan kerusakan bangunan itu antara lain :1. Pembangunan rumah yang sudah dalam Jangka waktu panjang; 2.Penurunan dari struktur tanah; 3.Pengurangan dari kekuatan material bangunan pada pondasi dan lain-lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, maka Hakim berpendapat bahwa penyebab kerusakan rumah Penggugat bukan disebabkan oleh perbuatan Tergugat yang telah membangun rumah Tergugat, oleh karenanya terhadap Tergugat tidak dapat dibebankan atau dimintakan pertanggungjawabannya untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan rumah milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi surat Pernyataan dan Janji tanggal 10 Oktober 2021 sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya bukanlah merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat,

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 Jo Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 ,Pasal-Pasal dalam HIR, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.305.000,- (Tiga Ratus Lima Ribu Rupiah);

Halaman 16 Putusan No. 19/Pdt.GS/2022/PN Sby

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

Demikian diputuskan pada hari Kamis tanggal 21 April 2022 oleh Mohammad Basir, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 19/Pdt.GS/2022/PN.Sby tanggal 18 Maret 2022, putusan ter sebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, dengan diibantu oleh Budi Mulyono, S.H., Panitera Pengganti dihadiri oleh Penggugat dengan didampingi oleh Kuasa Hukum dan Tergugat;

Panitera Pengganti

Hakim,

Budi Mulyono, S.H.

Mohammad Basir, S.H.

Halaman 17 Putusan No. 19/Pdt.GS/2022/PN Sby

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)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RINCIAN BIAYA

Biaya PNPB Pendaftaran	Rp. 30.000,-	
Biaya ATK	Rp. 85.000,-	
Biaya Panggilan	Rp. 150.000,-	
Biaya PNPB Panggilan	Rp. 20.000,-	
Redaksi	Rp. 10.000,-	
Materai	<u>Rp. 10.000,-</u>	+
Jumlah	Rp. 305.000,-	
(Tiga Ratus Lima Ribu Rupiah)		

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)