



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PT. MATA NANDA, yang diwakili oleh KUMAR HIRO MAHTANI selaku Direktur**, berkedudukan di Jalan Agung Tengah IV, Blok 1-11, Nomor 10, Sumber Agung, Podomoro, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zeto Bachri, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, Konsultan Hukum, Advokat Magang, Paralegal pada Kantor Hukum Zeto & Associates, Advocates, Kuratos dan Pengurus, berkantor di Gedung Jaya, Lantai 2, Jalan M.H., Thamrin, Kav. 12, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2016;
2. **PT. PERDANA MITRAINDO, yang diwakili oleh KUSMAYADI, S.E., selaku Direktur Utama**, berkedudukan di Gedung Linggar Jati, Jalan Kayu Putih II/7, Flat Nomor 4 Lantai 2 Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andre Udiyono Nugroho, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum, "Aun & Partners", berkantor di Anggun Cipta Internusa Building, 3th Floor, Nuasa Commercial Estate Block A01-03, Jalan Letjend T.B. Simatupang, Kav. 17, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2016;
3. **PT. KETIRA ENGINEERING CONSULTANTS, yang diwakili oleh Ir. PAUL RETIKA selaku Direktur Utama**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang V, Nomor 56-56A, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yahya Nicolas Takalspeta, S.H., Advokat dan Pengacara pada Lembaga Bantuan Hukum Pancasila, berkantor di Jalan Ciujung, Nomor 8, Cideng Barat, Tanah Abang II, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016;
Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III;

L a w a n



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Blok 1-10/12 A, RT 013, RW 016, Kelurahan Sunter

Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Stefanus Gunawan, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Arjuna Niaga, Jalan Arjuna Utara, Nomor 1-E, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA CQ. KEPALA DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, yang dalam hal ini diwakili Ir. Bambang Sudjianto, MT. selaku Kepala Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Kantor Walikota Administrasi Jakarta Utara, Jalan Yos Sudarso, Nomor 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal, yang terletak di Jalan Danau Sunter Selatan, Blok.I-5/12.A, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8078 (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7197), seluas 1,512 m², Gambar Situasi Nomor 373/1996, tanggal 08 Februari 1996, tercatat atas nama: Heryanto Abidin Lauw;
2. Bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik atas proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau Gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya, yang berdiri diatas tanah seluas 2.211 m², yang terletak di Jalan Danau Sunter Selatan I-10/18, RT.013/RW.16, Sunter Agung,

Halaman 2 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Nomor 2715/Su/2017

Agustus 1998, tercatat atas nama PT. Mata Nanda;

3. Bahwa proyek pembangunan gedung milik Tergugat I tersebut, dilakukan atau dikerjakan oleh Tergugat II sebagai pemborongnya atau kontraktornya dan Tergugat III sebagai Konsultan Strukturnya;
4. Bahwa sekitar tahun 2008 proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya milik Tergugat I tersebut mulai dibangun, namun pengerjaan proyek baru berjalan sekitar 1 (satu) tahun atau sekitar tahun 2009 proyek pembangunan tersebut terhenti, karena tidak ada izin dan adanya keberatan dari warga sekitar proyek tersebut dan mengganggu lingkungan sekitar, serta pembangunan tersebut telah menyalahi izin yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;
5. Bahwa proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau Gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya tersebut, letak fisiknya sangat berdekatan atau bersebrangan dengan bangunan rumah tinggal milik Penggugat, jaraknya \pm 8 m (delapan meter);
6. Bahwa ternyata, sekitar awal tahun 2011, pembangunan proyek tersebut dilanjutkan kembali, kemudian terhenti kembali dan sekitar awal bulan Oktober 2012 Para Tergugat melanjutkan kembali proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau Gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya tersebut;
7. Bahwa pembangunan gedung tersebut, yang dilakukan oleh Para Tergugat tanpa meminta izin dari Penggugat dan pembangunan tersebut juga telah menyalahi perizinan yang diberikan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I, sesuai dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 14973/IMB/2012, tanggal 12 Desember 2012, yaitu tinggi pembangunan yang seharusnya 4 (empat) lapis/lantai, tetapi dilapangan dibangunnya menjadi 6 (enam) lapis/lantai dan menggali/mengeruk tanah untuk pembuatan basement hingga kedalaman \pm 9 m (sembilan meter) dan di bawah basement digali kembali untuk bak penampungan air hingga kedalaman \pm 7 m, sehingga total kedalaman galian sedalam \pm 16 m;
8. Bahwa karena telah menyalahi perizinan, maka Turut Tergugat telah melakukan penyegelan atas pembangunan proyek tersebut, namun Para Tergugat tidak menunjukkan sikap yang patuh terhadap hukum, yaitu papan segel pada bangunan yang telah dipasang oleh pihak Turut Tergugat yang semula ditempel/ditempatkan didepan bangunan Tergugat I,

Halaman 3 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



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

sebagai akibat dari pembangunan bangunan, sehingga tidak terlihat/tidak dapat dilihat oleh masyarakat sekitar, dan secara sembunyi-sembunyi Para Tergugat terus mengerjakan pekerjaan bangunan di bagian-bagian dalam proyek tersebut;

9. Bahwa akibat dari pembangunan proyek gedung milik Tergugat I tersebut, sehingga telah menyebabkan kerusakan berat pada fisik bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut;
10. Bahwa guna mencari kebenaran yang objektif, maka Penggugat juga telah meminta konsultan independent dari Universitas Indonesia untuk melakukan penelitian atas kerusakan bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut dan berdasarkan laporan hasil penelitian kerusakan tanggal 20 November 2013, pada halaman 2 (dua) bab III, hasil Penyelidikan, telah terindikasi kerusakan-kerusakan yang terjadi pada bangunan rumah tinggal milik Penggugat, disebutkan yaitu kerusakan meliputi:
 1. Pagar tepi bangunan sebelah kiri (Timur) mengalami rusak berat, berupa retak-retak dan miring dengan sudut kemiringan yang sangat parah ke arah luar, sehingga untuk menghindari terjadinya roboh harus ditopang;
 2. Pagar muka bangunan (Selatan) juga mengalami rusak berat, berupa retak-retak dan miring ke arah kiri dalam arah memanjang pagar, sehingga sambungan dengan pagar tepi kanan bangunan putus;
 3. Lantai halaman kiri bangunan (sebelah Timur) mengalami penurunan yang sangat parah, hingga mencapai kedalaman maksimum hingga 50 cm;
 4. Tanah di bawah sloof bangunan sebelah kiri (Selatan Timur) turun hingga terjadi rongga yang mencapai sekitar 50 cm;
 5. Lantai halaman depan bangunan juga mengalami penurunan yang cukup parah dan miring ke arah kiri bangunan;
 6. Lantai 1 (satu) ruang utama atau tengah terjadi penurunan parah, mencapai kedalaman maksimum hingga 30 cm;
 7. Lantai 1 (satu) ruang belakang (ruang service) terjadi penurunan parah, mencapai kedalaman maksimum hingga 30 cm;
 8. Halaman belakang (dalam) terjadi penurunan parah mencapai kedalaman maksimum hingga 30 cm;
 9. Hampir seluruh dinding bangunan di lantai 1 (satu) mengalami rusak yang sangat parah, yang terjadi akibat penurunan sloof/tie-biem yang menahan dinding tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tersebut mengalami retak sedang sampai berat, yang terjadi akibat penurunan tanah dan sloof penahan dinding tersebut;

11. Kusen pintu atau jendela kaca besar di belakang ruang utama mengalami penurunan yang cukup parah, diperkirakan hingga mencapai 10 cm;
 12. Hampir seluruh dinding luar bangunan di lantai 2 (dua) juga mengalami retak sedang sampai berat;
 13. Kamar mandi pada sisi Utara atau Timur, mengalami penurunan yang sangat signifikan, dimana dindingnya mengalami retak berat dan lantainya turun, sehingga terlihat miring ke belakang;
 14. Instalasi air PDAM tidak berfungsi lagi, sejak terjadinya pengurukan tanah di halaman dan di lantai ruangan serta keretakan terjadi pada dinding rumah tersebut, instalasi air tersebut mampet, kemungkinan ada instalasi pipa yang patah;
11. Bahwa kemudian dari hasil penelitian independen Universitas Indonesia tersebut juga, pada halaman 7 (tujuh), bab IV, Evaluasi Hasil Pengujian, disebutkan sebagai berikut:
1. Penyebab penurunan tanah yang terjadi pada area bangunan rumah tinggal Bpk. Heryanto Abidin Lauw, yang terletak di Jalan Danau Sunter Selatan, Blok.I.5, Nomor 12.A, adalah akibat turunnya permukaan air tanah yang merupakan dampak langsung dari proses *dewatering* pembangunan basement gedung bertingkat 6 lantai dengan 2 basement, yang terletak Jalan Danau Sunter Selatan, Blok. I 10 Nomor 18 atau di seberang jalan sebelah Timur rumah tinggal Bp. Heryanto Abidin Lauw;
 2. Akibat penurunan tanah tersebut diatas, seluruh dinding rumah tinggal Bpk. Heryanto Abidin Lauw, di Jalan Danau Sunter Selatan, Blok.I 5 Nomor 12.A tersebut mengalami retak-retak berat, hal ini karena seluruh balok *sloof* atau *tie-biem* turun dan kemungkinan ada beberapa yang patah;
 3. Sistem pondasi utama rumah tinggal Bpk. Heryanto Abidin Lauw tersebut adalah berupa tiang pancang hingga lapisan tanah keras, secara umum pondasi tiang tersebut tetap bekerja baik dalam memikul struktur utama rumah tersebut walaupun telah terjadi penurunan tanah di sekitar rumah tersebut;
12. Bahwa semula rumah tinggal milik Penggugat tersebut, disewakan kepada pihak lain, namun oleh karena bangunan rumah tinggal milik Penggugat telah rusak berat dan tidak layak dihuni, sehingga demi keselamatan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, tanggal 08 Maret 2013, Penggugat telah mengembalikan sisa uang sewa kepada penyewa sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

13. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut, yang telah membangun proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau Gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya secara melawan hukum, sehingga telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat seluruhnya sejumlah Rp15.991.632.500,00 (lima belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

13.1. Biaya fee konsultan dan peneliti independent dari Universitas Indonesia, sebesar Rp76.850.000,00 (tujuh puluh enam juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), sesuai dengan kuitansi tanggal 30 Nopember 2013, dari Konsultan Ir. H. Madsuri, MT.;

13.2. Biaya fee konsultasi untuk renovasi dan pembuatan Rencana Anggaran Biaya (RAB), sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sesuai dengan kuitansi tanggal 12 Maret 2014, dari PT. Ekamitra Talenta;

13.3. Biaya perbaikan renovasi bangunan rumah tinggal milik Penggugat, sebesar Rp15.633.282.500, (lima belas miliar enam ratus tiga puluh tiga juta dua ratus delapan dua ribu lima ratus rupiah), sesuai dengan RAB (Rencana Anggaran Biaya) rumah tinggal Jalan Danau Sunter Selatan Blok.15, Nomor 12.A, tanggal 06 Maret 2014, dari PT. Ekamitra Talenta;

13.4. Pengembalian sisa uang sewa atas rumah milik Penggugat kepada penyewa rumah Penggugat sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

13.5. Bahwa Penggugat juga telah mengeluarkan biaya-biaya untuk melakukan tindakan perbaikan, penyanggah/penopang, dengan maksud agar bangunan rumah tinggal Penggugat tidak semakin rusak/rubuh, Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk itu sebesar Rp41.500.000,00 (empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi tanggal 27 Maret 2013;

T O T A L = Rp15.991.632.500,00 (lima belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah);

14. Bahwa apabila bangunan rumah tinggal milik Penggugat tersebut, tidak mengalami kerusakan berat akibat dari perbuatan Para Tergugat, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (empat ratus lima puluh juta rupiah) pertahun, dan

terhitung sejak tanggal 08 Maret 2013 (sejak tanggal pengembalian sisa uang sewa), Penggugat tidak dapat lagi menyewakan bangunan rumah tinggal Penggugat tersebut kepada pihak lain (Penyewa);

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, disebutkan sebagai berikut:

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

Kemudian berdasarkan Pasal 1367 ayat (1) KUHPdata, disebutkan sebagai berikut:

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”;

15. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegor dan meminta kepada Para Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang telah penggugat derita untuk perbaikan renovasi rumah dan lainnya, namun tetap tidak ada penyelesaian yang baik dari Para Tergugat;
16. Bahwa kemudian Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Pengacara Stefanus & Rekan juga telah menulis surat kepada Tergugat I dengan surat-surat kami 1/.Nomor 953/SG/JB, tanggal 19 September 2013, perihal : Undangan dan 2/.Nomor 958/SG/JB, tanggal 30 September 2013, Perihal : Undangan ke-II (Kedua) & Terakhir, guna duduk dalam satu meja agar permasalahan dapat diselesaikan dengan baik, namun atas undangan tersebut tetap tidak ada penyelesaian yang baik;
17. Bahwa kemudian juga Penggugat melalui kuasa hukumnya kembali telah mengirimkan surat kepada Tergugat I, dengan suratnya Nomor 985/SG/JB, tanggal 23 Desember 2013, Perihal: Penyelesaian perbaikan kerusakan rumah tinggal, namun atas surat tersebut tetap tidak ada penyelesaian yang baik dari Tergugat I;
18. Bahwa walaupun Penggugat telah berulang kali menegor dan menagih kepada Para Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya, yaitu untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang telah Penggugat derita, baik kerugian atas rusaknya bangunan rumah tinggal milik Penggugat, maupun kerugian atas hilangnya keuntungan Penggugat, namun Para Tergugat tetap tidak mengindahkannya, karenanya terbukti Para Tergugat



19. Bahwa oleh karena hingga saat ini Para Tergugat tidak memperbaiki bangunan rumah tinggal Penggugat yang mengalami rusak berat, walaupun Penggugat telah berulang kali menegor Para Tergugat untuk memperbaikinya, agar kerusakan tidak semakin parah, namun Para Tergugat tetap tidak mengindahkannya, sehingga bangunan rumah tinggal milik Penggugat hingga saat ini terus mengalami kerusakan yang semakin parah;
20. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat juga telah menderita kerugian immateriil, Penggugat menjadi terganggu konsentrasi dan waktu bekerjanya, karena bangunan rumah tinggal Penggugat terus mengalami kerusakan berat yang semakin parah, dan Penggugat juga merasa dipermalukan, karena harus mengembalikan sisa uang sewa rumah Penggugat kepada penyewa, Penggugat juga sudah tidak bisa menyewakan rumah Penggugat tersebut kepada para penyewa, sehingga penghasilan dan kesehatan Penggugat menurun, yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
21. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan perbuatannya telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, Para Tergugat tidak pernah menunjukkan iktikad baik dan dikhawatirkan Para Tergugat tidak memenuhi isi putusan ini, karenanya untuk menjamin gugatan Penggugat ini agar tidak sia-sia dan hampa, karenanya mohon diletakkan sita jaminan (*conservation beslag*) atas harta benda milik Tergugat I, berupa:
 - 21.1. Sebidang tanah berikut bangunan setengah jadi, yaitu proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya, yang berdiri diatas tanah seluas 2.211 m², terletak di Jalan Danau Sunter Selatan I-10/18, RT.013/RW.16, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara, SHGB Nomor 9283/Sunter Agung, Surat Ukur Nomor 203/1998, tanggal 06 Agustus 1998;
 - 21.2. Sebidang tanah berikut bangunan kantor milik Tergugat I, beserta barang-barang bergerak yang berada didalamnya, terletak di Jalan Agung Tengah IV (Jalan Agung Tengah 4) Blok.I-11 Nomor 10, sunter Agung Podomoro, Jakarta Utara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bergerak yang berada didalamnya, terletak di Jalan Kayu Putih II/7, Flat Nomor 4, Lantai 2, Jakarta Timur 13460;

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

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

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat I, II, dan III, telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng memberikan ganti rugi atas kerugian materiil yang telah Penggugat derita atas proyek pembangunan gedung Budaya Fasilitas in Sunter atau gedung Perpustakaan dan Fasilitasnya, seluruhnya sejumlah Rp15.991.632.500,00 (lima belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), yang harus dibayar secara penuh dan seketika lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas hilangnya keuntungan yang didapat oleh Penggugat, karena tidak dapat disewakan/dikaryakannya rumah tinggal milik Penggugat tersebut, sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah)/per tahun, terhitung sejak tanggal 08 Maret 2013 sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini, yang harus dibayar secara tunai dan seketika lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi immateriil/moril kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij vooerad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 9 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan

yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Dalam Eksepsi:

a. Eksepsi Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*);

Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo*;

1. Bahwa kapasitas Penggugat mengajukan gugatan tidak jelas (*onduidelijk*), dalam surat gugatan disebutkan bahwa Penggugat adalah kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw, namun dalam posita selanjutnya disebutkan bahwa Penggugat adalah Pemilik atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Danau Sunter Selatan, Blok I-5/12.A, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8078 (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7179) seluas 1,512 m², Gambar Situasi Nomor 373/1996, tanggal 08 Februari 1996, tercatat atas nama: Heryanto Abidin Lauw;
2. Bahwa kuasa yang dimiliki Penggugat tidak sebutkan dalam gugatan sebagai surat kuasa yang bersifat khusus. Dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya disebutkan sebagai berikut:
".....selaku kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw, bertempat tinggal di Jalan Danau Sunter Selatan Blok I-11/1, RT.014/RW.016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 51,dan seterusnya.....";
3. Bahwa Penunjukkan kuasa dalam surat gugatan diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR (Pasal 147 ayat (1) RBg). Berdasarkan SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 menyebutkan surat kuasa khusus harus memenuhi syarat sebagai surat kuasa khusus yaitu:
 - i. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan;
 - ii. Menyebut kompetensi relatif;
 - iii. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan;
 - iv. menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Inti Kontrak Untuk Penunjukkan Konsultan Manajemen Pembangunan;
Matananda sepenuhnya tidak mengetahui ketentuan-ketentuan
kegiatan pembangunan;

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

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

8. Bahwa dalam Perjanjian Kontrak Nomor 01/MT-CKP/X/2012 (Bukti
T I.2) antara Tergugat I dan PT.Ciria Jasa Konsultan dan Perencana,
dalam Pasal 3 ayat (7) tentang Tanggung Jawab Konsultan
disebutkan dengan jelas dan tegas tanggung jawab PT. Ciria Jasa
Konsultan dan Perencana tersebut sebagai berikut:

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

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

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

I. Dalam Eksepsi:

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

a. *Exeption Error in Persona*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi subyek dalam perkara *a quo* masih sangat perlu dibuktikan kebenarannya dan keabsahannya dalam perkara *a quo*. Bahwa meskipun berdalih adalah sebagai pemilik namun dalam surat gugatannya, Penggugat menyatakan sebagai kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw berdasarkan Surat Kuasa Nomor 51 tertanggal 14 Juni 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Sri Intansih, S.H.;

Bahwa selain itu, Penggugat dalam mengajukan gugatannya menyatakan sebagai pemilik sebagaimana Posita poin 1 sedangkan bukti atas Hak Milik Nomor 8078 (dahulu HGB Nomor 7197) luas tanah 1.512 m², Gambar Situasi Nomor 373/1996 tanggal 08 Februari 1996, tercatat atas nama: Heryanto Abidin Lauw. Sedangkan tidak dinyatakan peristiwa atau hubungan hukum apakah yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tn. Heryanto Abidin Lauw. Tidak ada suatu dari dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah *a quo* melalui proses peralihan hak yang seperti apa, hanya kemudian Penggugat atas pengakuannya menyatakan sebagai pemilik tanah *a quo*;

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

2. Kedudukan Tergugat II adalah tidak tepat sebagai Tergugat II, karena Tergugat II dalam bekerja berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor 01/MN/2012 tertanggal 12 Oktober 2012, Bill of Quantity beserta dokumen perubahan-perubahannya yang dikeluarkan oleh Tergugat I sebagai Pemilik Proyek, serta Gambar Perencanaan yang dikeluarkan oleh Tergugat III sebagai Konsultan Perencana, dan PT. Ciriajasa Cipta Mandiri sebagai Manajemen Konstruksi. Dengan mengutip pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" (halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Hal ini diperkuat dengan Yurisprudensi, gugatan yang ditujukan kepada secara nyata menguasai barang sengketa (Putusan MA 1 Agustus 1983 Nomor 1072 K/Sip/1982);

3. Bahwa Penggugat telah lalai dengan tidak mengikut sertakan PT. Ciriajasa Cipta Mandiri yang dalam pekerjaan proyek pembangunan "Fasilitas Sosial Budaya Sunter" tersebut bertindak sebagai Manajemen Konstruksi yakni Pengawas Proyek. Sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" halaman 439, yang menyatakan, "Dengan demikian oleh karenanya Pihak Ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*";
4. Bahwa selain poin 3 tersebut di atas, Penggugat juga telah lalai dengan tidak mengikutsertakan PT. Indonesia Pondasi Raya (Indopora) dalam perkara *a quo*. Bahwa pekerjaan PT Indonesia Pondasi Raya meliputi pekerjaan *soldier piles* dan *bored pile*, dan pekerjaan tersebut merupakan pekerjaan pendahuluan sebelum Tergugat II melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan Surat Perintah Kerja Nomor 01/MN/2012 tertanggal 12 Oktober 2012;

b. *Execptio Obscur Libel*:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata gugatannya tidak menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa, bagaimana, dan kapan Tergugat II lakukan; Bahwa Tergugat II melaksanakan pekerjaan *structure work*, *architecture work*, dan *external work* sebagaimana Surat Perintah Kerja Nomor 01/MN/2012 tertanggal 12 Oktober 2012, Bill of Quantity beserta dokumen perubahanperubahannya yang dikeluarkan oleh Tergugat I sebagai Pemilik Proyek, serta Gambar Perencanaan yang dikeluarkan oleh Tergugat III sebagai Konsultan Perencana, serta dalam pelaksanaannya diawasi oleh PT. Ciriajasa Cipta Mandiri sebagai Manajemen Konstruksi, sedangkan Penggugat dalam gugatannya hanya mendalilkan sebagaimana Posita surat gugatan poin 4 halaman 2, yakni "bahwa sekitar tahun 2008 proyek pembangunan gedung budaya fasilitas in Sunter atau gedung perpustakaan dan fasilitasnya milik Tergugat I tersebut mulai dibangun, namun pengerjaan proyek baru berjalan sekitar 1 (satu)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adanya keberatan dari warga sekitar proyek tersebut dan mengganggu lingkungan sekitar, serta pembangunan tersebut telah menyalahi izin yang diterbitkan oleh Turut Tergugat";

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

i. Eksepsi Surat Kuasa:

1. Bahwa gugatan Penggugat menyebutkan bahwa pemilik atas objek sengketa tercatat nama Tn. Heryanto Abidin Lauw, tetapi yang memberikan kuasa Khusus Kepada Kantor Pengacara Stefanus & Rekan untuk mengajukan gugatan di muka Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah Ny. Lilyana Ong berdasarkan kuasa dari Tn. Heryanto Abaidin Lauw Nomor 52 tanggal 14 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intasih, S.H., di Jakarta;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1803 KUH Perdata Penerima kuasa dapat melimpahkan kuasa yang diterimanya kepada orang yang ditunjuk sebagai Penggantinya dalam melaksanakan Kuasanya Dalam bentuk kuasa substitusi untuk kepentingan Pemberi kuasa di Pengadilan, Bukan memberikan kuasa Khusus kepada orang yang ditunjuk dalam hal ini Kantor Pengacara Stefanus & Rekan sebagai Pengganti untuk beracara di Pengadilan;
3. Bahwa selain itu Penggugat juga tidak melampirkan kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw dalam berkas gugatan Penggugat guna membuktikan apakah benar Ny. Lilyana Ong berhak memberikan Kuasa Khusus kepada orang yang ditunjuk sebagai Penggantinya atau tidak atau Ny. Lilyana Ong hanya berhak memberikan kuasa substitusi kepada orang yang ditunjuk, karena ruang lingkup kuasa khusus dan kuasa substitusi telah dibatasi dalam Pasal 1803 KUH Perdata;
4. Bahwa Surat Kuasa Khusus berdasarkan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 telah ditegaskan bahwa Surat Kuasa Khusus yaitu: salah satu syarat kuasa khusus adalah menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak. Dalam hal ini kedudukan hukum yang berhak memberikan kuasa khusus kepada orang yang ditunjuk adalah Tn. Heryanto Abidin Lauw, bukan Ny. Lilyana Ong yang memberikan kuasa Khusus kepada orang yang ditunjuk sebagai Penggantinya di Pengadilan. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maka NY. Lilyana Ong hanya berhak memberikan Kuasa Substitusi kepada pihak yang ditunjuk yaitu Stefanus & Rekan. Bukan memberikan kuasa khusus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung RI Nomor 321K/SIP/1974 tanggal 19 Agustus 1975

yang berbunyi:

“Seorang Penerima Kuasa yang menerima kuasa berdasar atas “Surat Kuasa Khusus” untuk berproses di Pengadilan, yang kemudian Melimpahkan Kuasanya Kepada Pihak Lain, haruslah dibuat “ Surat Kuasa Substitusi”

6. Bahwa Surat kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw kepada Ny. Lilyana Ong dengan kuasa Nomor 52 tanggal 14 Juni 2013, tidak dilampirkan dalam berkas perkara *a quo* hal ini perlu dipertanyakan keabsahan kuasa tersebut, apakah kuasa tersebut kuasa umum atau kuasa Khusus yang diberikan kepada Ny. Lilyana Ong. Apabila kuasa yang diberikan kepada Ny. Lilyana adalah kuasa Khusus, maka kuasa yang diberikan oleh Ny. Lilyana Ong kepada Pengacara Stefanus & Rekan adalah Kuasa Substitusi, ataukah Kuasa yang diberikan adalah kuasa umum yang kemudian diterbitkan kuasa khusus kepada Kantor Pengacara Stefanus & Rekan;

Bahwa legalitas kuasa ini sangat penting agar perkara ini dikemudian hari tidak menjadi sia-sia dan perkara *a quo* dapat di pertanggung jawabkan menurut hukum, maka Tergugat III mohon Majelis Hakim memerintahkan Penggugat untuk memperlihatkan Kuasa Nomor 52 tanggal 14 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intasih, S.H., sehingga tidak sia-sia beracara di muka Pengadilan ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut. tanggal 20 Mei 2015 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

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

I. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat I, II dan III, telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng memberikan ganti rugi atas kerugian materiil yang telah Penggugat derita atas proyek pembangunan gedung budaya fasilitas in Sunter atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Rp15.991.632.500,00 (lima belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah), yang harus dibayar secara penuh dan seketika lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas hilangnya keuntungan yang didapat oleh Penggugat, karena tidak dapat disewakan/dikaryakannya rumah tinggal milik Penggugat tersebut, sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) per tahun, terhitung sejak tanggal 8 Maret 2013 sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini, yang harus dibayar secara tunai dan seketika lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp3.141.000,00 (tiga juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 165/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 9 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III masing-masing pada tanggal 12 Juli 2016, 16 Agustus 2016 dan 22 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 21 Juli 2016, 29 Agustus 2016, 5 September 2016, diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 26 Juli 2016, 30 Agustus 2016 dan 5 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 8 Agustus 2016, 13 September 2016 dan 19 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Tebanding masing-masing pada tanggal 18 Agustus 2016, 15 Desember 2016, 5 Januari 2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengenai permohonan kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara masing-masing pada tanggal 31 Agustus 2016, 29 Desember 2016 dan 19 Januari 2017;

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/Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Memori Kasasi I:

Judex Facti/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan dan atau Melanggar Hukum Yang Berlaku.

1. Bahwa dalam Putusan PT Nomor 165 halaman 38, *Judex Facti* mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

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

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat Banding tersebut tentu saja bukanlah pertimbangan yang dapat diterima karena seharusnya Hakim mempertimbangkan setiap dalil yang diajukan dalam Memori Banding atau Kontra Memori Banding;

Hal ini adalah sesuai dengan maksud sebagaimana tertuang dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 dan Keputusan bersama Ketua Mahkamah Agung RI dan Ketua Komisi Yudisial RI Nomor 047/KMA/SKB/IV/2009 dan 02 /SKB/P.KY/2009 tentang Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim;

3. Bahwa selain itu hakim juga mempunyai tugas secara konkrit dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara melalui tiga tindakan secara bertahap yaitu (*wirda latiki, lex privatum*, Vol. III, 4 Oktober 2015):

Halaman 19 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3.1. *putusan hakim konkrit*. Hakim mengakui atau membenarkan telah terjadinya peristiwa yang telah diajukan para pihak di muka persidangan. syaratnya adalah peristiwa konkrit itu harus dibuktikan terlebih dahulu, tanpa pembuktian hakim tidak boleh menyatakan suatu peristiwa konkrit itu benar-benar terjadi. jadi mengonstantir berarti menetapkan peristiwa konkrit dengan membuktikan peristiwanya atau menganggap telah terbuktinya peristiwa tersebut;

3.2. *Mengualifisir (mengualifikasi)* yaitu: menetapkan atau merumuskan peristiwa hukumnya. Hakim menilai peristiwa yang telah dianggap benar-benar terjadi itu termasuk dalam hubungan hukum yang mana atau seperti apa. Dengan kata lain mengualifisir dilakukan dengan cara mengarahkan peristiwanya kepada aturan hukum atau undang-undangnya, agar aturan hukum atau undang-undang tersebut dapat diterapkan pada peristiwanya;

Mengkonstituir (mengkonstitusi) atau memberikan konstitusinya, yaitu hakim menetapkan hukumnya dan memberi keadilan kepada para pihak yang bersangkutan. Disini hakim mengambil kesimpulan dari adanya premisse mayor (peraturan hukumnya) dan premisse minor (peristiwanya). Dalam memberikan putusan hakim perlu memperhatikan faktor yang seharusnya diterapkan secara proposional yaitu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatannya;

Tentang dalil Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Bahwa kapasitas Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan gugatan tidak jelas (*onduidelijk*), dalam surat Gugatan disebutkan bahwa Penggugat adalah kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw, namun dalam posita selanjutnya disebutkan bahwa Penggugat adalah Pemilik atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Danau Sunter Selatan, Blok I-5/12.A, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8078 (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7179) seluas 1,512 m², Gambar Situasi Nomor 373/1996, tanggal 08 Februari 1996, tercatat atas nama: Heryanto Abidin Lauw;

Bahwa Kuasa yang dimiliki Termohon Kasasi/Penggugat tidak sebutkan dalam gugatan sebagai surat kuasa yang bersifat khusus. Dalam surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya disebutkan sebagai berikut:

"selaku Kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw, bertempat tinggal di Jalan Danau Sunter Selatan Blok I-11/1, RT.014 /RW.016, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id dan seterusnya.....”

Bahwa Penunjukkan kuasa dalam surat gugatan diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR (Pasal 147 ayat (1) RBg). Berdasarkan SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 menyebutkan surat kuasa khusus harus memenuhi syarat sebagai surat kuasa khusus yaitu:

- i. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan;
- ii. Menyebut kompetensi relatif;
- iii. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan
- iv. menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;

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

4. Bahwa seandainya, Penggugat adalah penerima kuasa berdasarkan Kuasa umum untuk melakukan suatu pengurusan atau perbuatan hukum, maka Penggugat tidak berwenang untuk memberi kuasa khusus kepada siapapun untuk tampil di Pengadilan. Mahkamah Agung dalam Putusannya tanggal 30 Desember 1985 Nomor 354/K/Pdt/1984, menyatakan tidak sah Surat kuasa khusus yang diterbitkan berdasarkan surat kuasa umum;

5. Bahwa dalam acara pembuktian, Termohon Kasasi I/Penggugat, mengajukan bukti bertanda P.1 yang berupa Akta tanggal 14 Juni 2013 Nomor 51 Hal Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Sri Intansih, S.H., di Jakarta dan sebagai perbandingannya Pemohon Kasasi juga mengajukan Bukti yang sama bertanda T.1.20 namun ternyata walaupun Akta tersebut bernomor, bertanggal, dan dibuat oleh Notaris yang sama namun isinya berbeda;

Bahwa dalam bukti P.1 terdapat kalimat ...”termasuk memberikan kuasa substitusi dengan menunjuk Pengacara atau Konsultan Hukum untuk mengajukan gugatan, baik di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung dan Peninjauan Kembali” sedangkan dalam bukti TI.20 sama sekali tidak terdapat kalimat tersebut;

6. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam penilaiannya mengakui bahwa baik bukti T.1.20 maupun bukti P.1 adalah bukti yang sah, hanya terdapat perbedaan redaksi yang didalilkan oleh Tergugat I, namun *Judex Facti* berpendapat bahwa bukti yang akan dijadikan Pedoman oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama adalah bukti P-1 dengan alasan bukti tersebut diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi I;

Halaman 21 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



yang pertimbangannya juga dibenarkan oleh *Judex Facti* tingkat Banding, memberikan pertimbangan sebagai berikut: (halaman 86 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara/*Judex Facti* Tingkat Pertama):

- Menimbang bahwa adanya perbedaan dimaksud, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang diajukan oleh Penggugat sebagai dasar beracara di persidangan adalah bukti P.1, maka cukup berdasar apabila bukti P.1 tersebut dijadikan pedoman oleh Majelis Hakimdan seterusnya..;

Judex Facti Tingkat Pertama maupun *Judex Facti* Tingkat Banding tidak mempertimbangkan dengan cukup bukti T.I.20 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I walaupun bukti tersebut diakui keabsahannya oleh *Judex Facti* baik di Tingkat Pertama maupun di Tingkat Banding.

7. Bahwa pula Akta Nomor 51 halaman surat kuasa yang digunakan oleh Ny. Lilyana Ong tidak dapat disebut sebagai surat kuasa khusus, karena syarat awal untuk dapat disebut sebagai kuasa khusus harus terpenuhi terlebih dahulu oleh Ny. Lilyana Ong untuk dapat melakukan perbuatan hukum di pengadilan sebagaimana Bukti T.I.19 tidak dapat dibuktikan oleh Ny. Lilyana Ong karena Ny. Lilyana Ong adalah bukan seorang advokat maupun memiliki hubungan darah dengan Tn. Heryanto Abidin Lauw sehingga dapat disebut sebagai Kuasa insidentil, sehingga berdasarkan ketentuan sebagaimana Bukti T.I.19, Ny. Lilyana Ong tidak dapat melakukan perbuatan hukum di pengadilan;

8. Bahwa dalam pertimbangannya *Judex Facti* Tingkat Pertama mempertimbangkan tentang yang dimaksud khusus adalah:

"... Majelis Hakim berpendapat pengertian kuasa khusus adalah mengacu kepada sifat khusus dari perbuatan hukum yang telah ditentukan/dinyatakan dalam surat kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakili atau bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu.... dst.... " (penebalan dan garis bawah oleh Pembanding/dahulu Tergugat I);

Bahwa berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat pertama menjelaskan yang dimaksud khusus adalah mengacu kepada sifat khusus dari perbuatan hukum yang dinyatakan dalam surat kuasa, namun faktanya Akta Nomor 51 perihal Surat Kuasa yang digunakan oleh Terbanding I/dahulu Penggugat dalam perkara *a quo* tidak ditemukan satu pun kalimat yang menyatakan "..., menunjuk pengacara atau konsultan hukum untuk



putusan.mahkamahagung.go.id mengenai hak substitusi untuk mensubstitusikan kuasanya kepada pihak lain, sehingga dengan demikian sifat khusus dari perbuatan hukum yang dinyatakan dalam surat kuasa sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* tingkat Pertama adalah tidak tepat dan oleh karenanya *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam memberikan pertimbangannya dapat dikategorikan keliru;

9. Bahwa karena *Judex Facti* tingkat Banding tidak mempertimbangkan dengan cukup bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat I, maka tentu saja Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan (*onvoeldoende gemotiveerd*), yaitu karena *Judex Facti* hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatarn-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-fakta dan dalil-dalil yang dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeri in casu Pengadilan Tinggi harus dibatalkan;

Bahwa Mahkamah Agung RI dalam beberapa putusannya telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi yang tidak cukup mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan di dalam Memori Banding yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1971;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1970;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 903 K/Sip/1972.

Kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung itu adalah: Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau Keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoeldoende gemotiveerd*);

10. Bahwa demikian juga mengenai eksepsi Pemohon Kasasi/ dahulu Tergugat I tentang Eksepsi Gugatan tidak jelas/*obscuur libel*, pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama yang seluruhnya diambil alih oleh *Judex Facti* tingkat Banding adalah pertimbangan yang keliru;

Sejak awal Termohon Kasasi/Penggugat memahami surat kuasa yang dimilikinya adalah bersifat umum yaitu untuk mengurus rumah yang menjadi objek sengketa tetapi dimaknai khusus sebagai surat kuasa yang dibuat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri. tambahan pula, Pada halaman 1 surat gugatan, Pemohon Kasasi/Penggugat disebut sebagai Kuasa dari Tn. Heryanto Abidin Lauw, namun pada halaman 2, Penggugat



Bahwa tentu saja, sebagaimana telah pula Pemohon Kasasi sampaikan dalam Jawaban Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam perkara *a quo*, syarat utama bagi pihak yang ingin mengajukan gugatan adalah orang tersebut haruslah mempunyai kepentingan. Apabila seseorang tidak mempunyai kepentingan, maka ia tidak dapat mengajukan gugatan, seperti yang dikenal dengan asas “tiada gugatan tanpa kepentingan hukum”. Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 476 K/Sip/1972 tanggal 22 Oktober 1973 menyatakan “karena penggugat asal bukan pihak yang bersangkutan dengan perkara (i.c. ia bukanlah pemilik persil daripada persil terperkara) gugatan rekonsensi terhadapnya tidak mungkin dikabulkan. Selain itu terdapat pula Putusan Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”

Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat;

11. Bahwa tidak terbukti Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya;
12. Bahwa di dalam Hukum dikenal adagium yang berbunyi: tiada hukuman tanpa kesalahan (*geen straf zonder schuld*);
Bahwa dengan dicantulkannya syarat kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, pembuat undang-undang berkehendak menekankan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya apabila perbuatan tersebut dapat dipersalahkan padanya. (Perbuatan Melawan Hukum, Rosa Agustina, Halaman 46);
13. Bahwa istilah kesalahan (*schuld*) juga digunakan dalam arti kealpaan (*onachtzaamheid*) sebagai lawan dari kesengajaan. Kesalahan mencakup dua pengertian yakni kesalahan dalam arti luas dan kesalahan dalam arti sempit.
Kesalahan dalam arti luas, bila terdapat kealpaan dan kesengajaan, sementara kesalahan dalam arti sempit hanya berupa kesengajaan;
Bahwa soal kesalahan itu terletak pada suatu perhubungan kerohanian (*Psychisch verband*) antara alam pikiran dan perasaan si subjek dan suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

14. Bahwa sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi berulang kali sampaikan diatas, dalam melakukan pembangunan gedung milik Pemohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi tidak melakukannya seorang diri namun menyerahkan pekerjaan tersebut kepada Konsultan dan Kontraktor Professional yang memang merupakan para ahli dibidangnya dengan cara menyewa jasa para ahli dan atau profesional tersebut. Hal ini dapat dilihat sebagaimana Kontrak Kerja yang ditandatangani Pemohon Kasasi yaitu:

- Contract Agreement Nomor 100/08/SPK-Matananda/08 tanggal 28 Agustus 2008 (*vide* Bukti T I .5), antara PT. Matananda, *in casu* Pemohon Kasasi, dan PT. Ketira Engineering Consultants, *in casu*, Termohon Kasasi II;
- Tender for Main Contract Works For " Monumental Building Sunter Project" Letter Award Nomor 01/MN/2012 tanggal 12 Oktober 2012 (Bukti T I. 6) yang ditandatangani masing-masing oleh kedua Pihak yaitu, incasu, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I;
- Contract of Matananda Project Nomor 01/MT-CKP/X/2012 tanggal 15 Oktober 2012 (*vide* Bukti T.I.2), antara PT. Matananda, *in casu*, Pemohon Kasasi dan PT. CiriJasa Konsultan dan Perencana;

15. Bahwa dalam Tender Untuk Pekerjaan-Pekerjaan Kontrak Utama Untuk "Proyek Sunter Bangunan Monumental" Surat Penunjukan Nomor 02/MN/2012 tanggal 15 Oktober 2012 dari PT. Mata Nanda *in casu* Tergugat I kepada PT. Ciria Jasa Konsultan dan Perencana (Bukti T I.1) pada bagian lampiran halaman 1 disebutkan dengan tegas sebagai berikut: "Inti Kontrak Untuk Penunjukkan Konsultan Manajemen Pembangunan Matananda sepenuhnya tidak mengetahui ketentuan-ketentuan kegiatan pembangunan;

Karena itu Matananda harus didampingi dengan sebagaimana mestinya oleh CM (*Consultant Management*/Konsultan Manajemen, *in casu*, PT. Ciria

Halaman 25 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id untuk setiap tindakan yang diperlukan untuk dilakukan

pada setiap tahapan untuk keperluan pelaksanaan proyek secara benar;

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

Sehingga jelaslah bahkan sejak awal pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan gedung milik Pemohon Kasasi, menyadari, bahwa Pemohon Kasasi adalah orang yang awam dalam konstruksi bangunan sehingga pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang diamini dan atau dibenarkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyebutkan bahwa (putusan 136 halaman 100):

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, pekerjaan pembangunan gedung hanya dapat terlaksana dengan adanya kedudukan Para Tergugat tersebut di atas, yaitu:

- Tergugat I adalah pemilik proyek pembangunan Gedung Kebudayaan India;
- Tergugat II adalah sebagai kontraktor utama pembangunan Gedung Kebudayaan India;
- Tergugat III adalah sebagai Konsultan Struktur dan Disain Infrastruktur pembangunan Gedung Kebudayaan India;

yang apabila salah satu pihak tidak ada, maka pembangunan gedung tidak dapat dilaksanakan, sehingga Majelis Hakim berpendapat pembangunan gedung dimaksud merupakan pekerjaan dan juga sekaligus tanggung jawab kolektif dari Para Tergugat, sehingga dengan demikian terhadap kerusakan rumah milik Penggugat sebagai akibat dari pembangunan Gedung Kebudayaan India yang pembangunannya dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat-Tergugat III haruslah untuk bertanggung jawab;

Sehingga tentu saja tidak adil penilaian *Judex Facti* Tingkat Pertama yang membebankan kesalahan pada Pemohon Kasasi hanya karena dia membangun gedung. Padahal jelas-jelas sebagaimana juga telah Pemohon Kasasi sampaikan di bagian duplik bahwa Pemohon Kasasi membangun gedung tersebut dengan iktikad baik, dengan meminta bantuan kepada profesional kontraktor dan konsultan;



Pendekatan Kontemporer, Halaman 79).

Pemohon Kasasi sengaja memaparkan lebih terinci mengenai teori kelalaian ini untuk membuktikan bahkan terhadap kelalaian tersebut Pemohon Kasasi tetap tidak dapat dikenai hukuman ganti rugi *in casu* pembangunan gedung milik Pemohon Kasasi telah melibatkan profesional, kontraktor dan konsultan;

Dalam doktrin kelalaian kontributor ini terdapat tiga doktrin hukum yang dapat diberlakukan, yaitu sebagai berikut:

1. Kelalaian Kontribusi (*Contributory Negligence*);
2. Kelalaian Komparatif (*Comparative Negligence*);
3. Kesempatan Terakhir (*Last Clear Chance*);

Berikut ini penjelasan bagi masing-masing teori tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Kelalaian Kontribusi (*Contributory Negligence*);

Doktrin kelalaian kontributor (*contributory negligence*) yang merupakan hukum ciptaan pengadilan (*judge made law*) sudah dikenal di Inggris sejak tahun 1809 dalam kasus terkenal *Butterfield v. Forrester*. Doktrin *contributory negligence* ini mengajarkan bahwa agar seorang korban dari perbuatan melawan hukum dapat menuntut pelakunya, korban tersebut haruslah dalam keadaan tangan yang bersih (*clean hand*). Maksudnya adalah bahwa pihak korban tidak boleh ikut lalai yang berarti ikut juga berkontribusi terhadap kerugian yang ada. Dengan demikian, berbeda dengan doktrin *comparative negligence* yang masih memberikan sebagian dari ganti rugi sebanding tingkat kontribusi kelalaian masing-masing maka doktrin *contributory negligence* melarang secara total pemberian ganti rugi kepada korban yang dinilai ikut juga bersalah. Prinsip pemberian ganti rugi dalam doktrin kelalaian kontributor ini adalah “*all or nothing*”. Pesan di belakang teori kelalaian kontributor ini adalah seseorang (dalam hal ini “korban”) haruslah melindungi dirinya untuk tidak bertindak ceroboh (lalai) untuk dirinya sendiri;

2. Kelalaian Komparatif (*Comparative Negligence*)

Kelalaian komparatif (*comparative negligence*) merupakan doktrin yang merupakan reaktif terhadap doktrin kelalaian kontributor (*contributory negligence*). Jika dalam kelalaian kontributor, pihak Penggugat (korban) tidak bakalan mendapat apa-apa jika Penggugat sendiri juga ikut bersalah (lalai) yang menghasilkan kerugian tersebut, tanpa mempedulikan berapa besar kerugian yang dikontribusi oleh kesalahan



putusan.mahkamahagung.go.id (melalui kontribusi) yang bersifat “ semua atau sama sekali tidak” (*all or nothing*) tersebut;

3. Kesempatan terakhir (*Last Clear Chance*)

Ada 1 (satu) doktrin yang merupakan turunan dari doktrin *contributory negligence*. Doktrin turunan tersebut adalah apa yang disebut dengan doktrin “Kesempatan Terakhir” (*Last Clear Chance*). Doktrin last clear chance ini mengajarkan bahwa jika dalam suatu perbuatan melawan hukum, pihak korban sebenarnya dapat mengambil tindakan untuk menghindari terjadinya perbuatan tersebut, sedangkan kesempatan untuk menghindari tersebut tidak ada pada pelaku, tetapi upaya menghindar tidak dilakukan oleh korban, maka ganti rugi tidak dapat dimintakan kepada pelaku perbuatan melawan hukum, meskipun pelaku perbuatan melawan hukum tersebut terbukti memang dalam keadaan lalai. Logika dari doktrin kesempatan terakhir ini adalah bahwa pihak korban juga ikut sebagai penyebab (*superseding cause*) terhadap perbuatan melawan hukum tersebut;

Jelaslah setelah dipaparkan teori tersebut tidak satupun dapat diterapkan pada Pemohon Kasasi, sehingga adalah layak dan berdasar hukum Pemohon Kasasi dibebaskan dari tuntutan ganti rugi;

Bahwa sebagai bukti iktikad baik dari Pemohon Kasasi adalah diizinkan nya pembangunan gedung tersebut dengan dikeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 06118/IMB/2004 tanggal 9 Juli 2004, IMB Nomor 1313/IMB/2010 tanggal 02 Februari 2010, IMB Nomor 14973/IMB .2012 tanggal 12 Desember 2012;

17. Bahwa lingkup tugas dan tanggung jawab masing-masing Profesional yang disewa oleh Pemohon Kasasi juga dapat dilihat dalam kontrak-kontrak yang ditandatangani tersebut yaitu:

- Termohon Kasasi I bertindak selaku Kontraktor utama untuk pembangunan Gedung milik Pemohon Kasasi yang meliputi: Pekerjaan Struktur, Pekerjaan Arsitektur, dan Pekerjaan eksternal;

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

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

- Pemohon Kasasi II bertindak selaku Konsultan Struktur dan Desain Infrastruktur untuk Proyek Fasilitas Budaya di Sunter – Jakarta Utara



- o Untuk mempersiapkan desain struktur untuk bangunan dan pondasi (2 basement, 4 lantai atas ditambah 2 lantai mezzanine) luas lantai total adalah 8,010,40 m²;
 - o untuk mempersiapkan desain infra struktur:
 - Jalan;
 - Struktur Pertanahan;
 - Fondasi pagar batas;
 - Pekerjaan Sipil untuk MIE : WTP, WWTP, Drainase, Fondasi untuk genset dan pompa, fondasi lift; (*vide* Bukti T I.5);
 - PT. CiriaJasa Konsultan dan Perencana bertanggung jawab sebagai Konsultan Manajemen Pembangunan dengan tugas dan tanggung jawab antara lain yaitu:
 - o Evaluasi kegiatan perencanaan untuk Desain dan Konsultan-konsultan yang lainnya termasuk strategi untuk menghapuskan secara bertahap paket-paket tender/kontrak;
 - o Mengkonsultasikan Desain dan konsultan-konsultan lainnya terkait dengan efisiensi sumber daya, status perkembangan proyek, perubahan-perubahan dan laporan berkala;
 - o Mengadakan dan menyetujui rapat-rapat koordinasi desain dan kemudian membuat notulen rapat serta membagikan notulen rapat tersebut dengan segera. (*vide* lampiran Bukti T I.1);
18. Bahwa mengutip pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang seluruh pertimbangannya telah dibenarkan dan dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding halaman 103 yang menyebutkan:
- a. Bahwa pada dasarnya dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) katagorisasi dari perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Dari ketiga model pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum, maka model tanggung jawab hukum dapat berupa tanggung jawab dengan unsur kesalahan, baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdara dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1361 KUHPerdara;



putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan doktrin, maka pada hakekatnya anasir atau unsur perbuatan melawan hukum mencakup:

1. Harus adanya perbuatan;
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 3. Ada kerugian;
 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
19. Bahwa dalam melaksanakan pembangunan gedung budaya tersebut Pemohon Kasasi/Tergugat I telah mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang, hal ini telah dibenarkan pula oleh *Judex Facti* pada halaman 87;
- Tambahan pula Pemohon Kasasi/Tergugat I telah berupaya untuk melakukan perundingan yang dalam hal ini Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat bertindak sebagai mediatornya, namun ditolak oleh Termohon Kasasi I/Penggugat, sehingga jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I;
- Bahwa dalam pertimbangannya pada halaman 87 sampai halaman 88 *Judex Facti* Tingkat Pertama yang pertimbangannya diambil alih dan dibenarkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding menimbang sebagai berikut:
- "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Fotokopi, ... dst, didukung dengan keterangan saksi Ir. H. Madsuri, Msc, ... dst..."
- Selanjutnya pada pertimbangan hal 90 paragraf 2:
- "Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-16 berupa Fotokopi foto-foto kerusakan rumah ... dst... " (penebalan dan garis bawah oleh Pembanding);
20. Bahwa selanjutnya pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang menyebutkan pula bahwa "..., sehingga oleh karena tuntutan ganti rugi tersebut diatas didukung dengan bukti yang cukup, maka terhadap tuntutan Penggugat perihal ganti rugi,... dst..., patutlah untuk dikabulkan. Berhubung Para Tergugat tidak memberikan bantahannya terkait jumlah biaya untuk memperbaiki rumah Penggugat , ... dst... " ;
21. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut diatas bertentangan dengan fakta persidangan yang sesungguhnya. Bahwa menurut Saksi Ir. Madsuri dalam keterangannya menyebutkan bahwa kerusakan pada bangunan/rumah milik Penggugat dapat diperbaiki per kerusakan atau per item kerusakan dan telah disampaikan kepada Penggugat melalui laporan penelitian;



“Yang dimaksud Kerusakan ada 2 (dua) yaitu kerusakan ringan dan kerusakan struktural. Kerusakan ringan dapat diperbaiki, sedangkan kerusakan struktural tidak bisa diperbaiki;

1. Kerusakan ringan pada umumnya terjadi yaitu penurunan lantai, dinding dan tembok bangunan/rumah. Kerusakan ini bisa diperbaiki;
2. Kerusakan struktural yaitu bangunan/rumah terjadi kemiringan pada struktur bangunan rumah itu sendiri bukan pada bagian-bagian tertentu. Kerusakan ini tidak bisa diperbaiki”;

Bahwa berdasarkan kriteria kerusakan yang dijelaskan oleh Saksi Ahli dan Saksi Fakta Ir Madsuri, kerusakan rumah Termohon Kasasi I/Penggugat adalah kerusakan ringan. Sehingga apabila ada kerusakan yang harus dibebani ganti rugi, *quad non*, selayaknya *Judex Facti* Tingkat Pertama memperhatikan keterangan Saksi sebagaimana tersebut di atas dan bukan menghukum Para Tergugat dengan ganti rugi dalam jumlah yang diminta oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan membebani jumlah kerugian tersebut secara tanggung renteng kepada Para Tergugat;

22. Bahwa penolakan terhadap Bukti P-5, P-16 dan P-17 telah Pemohon Kasasi/Tergugat I sampaikan dalam Kesimpulan dan Tanggapan Atas Bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 8 April 2015, sebagaimana tanggapan Pemohon Kasasi pada sebagai berikut:

”Bahwa terhadap Bukti bertanda P-5, P-16 serta P-17 sedangkan P-16 dan P-17 adalah foto-foto kerusakan rumah Penggugat, namun Tergugat I menolak Bukti bertanda P-5 ini, karena Bukti ini berbeda dengan keterangan yang diberikan oleh Saksi (*vide*, Fakta Persidangan) yang dihadirkan oleh Penggugat sendiri dalam Agenda Persidangan Pembuktian pada tanggal 4 Februari 2015 dan pada tanggal 4 Maret 2015 (*vide*, Saksi telah disumpah berdasarkan Tata Cara Sumpah menurut Agama Islam); Bahwa Saksi I dan Saksi II yaitu, Hendra Sunjaya dan Dede Hermawan memberikan keterangan mengenai kerusakan terjadi pada rumah tersebut yaitu pada:

- a. Tembok pagar sebelah timur miring, ditopang penyanggah oleh Tergugat I, tetapi Saksi tidak mengetahui proses penyanggahan serta mengetahui melakukan penyanggahan itu dari orang lain (*vide*, mendengar pembicaraan orang lain);
- b. Paving blok di halaman sekitar pagar tembok sebelah timur terjadi pengangkatan;
- c. Beberapa Plafon rumah jebol;



23. Bahwa berdasarkan uraian keterangan Saksi diatas membuktikan bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama telah keliru dan salah mempertimbangkan kerusakan pada objek perkara *a quo*;

Ketidak sesuaian tersebut adalah:

1. Bahwa Saksi tidak dapat membuktikan berapa kedalaman kerusakan, maupun seberapa miring tembok rumah;
2. Bahwa pernyataan saksi mengenai kerusakan rumah berbeda dengan kerusakan yang didalil Terbanding I/Penggugat;

24. Bahwa Saksi tidak mengetahui pastinya, penyebab yang mengakibatkan rumah milik Tn. Heryanto Abidin Lauw rusak. Bahwa berdasarkan Kesaksian Saksi tersebut, tidak dapat diambil kesimpulan bahwa rumah Terbanding I/Penggugat rusak karena proses pembangunan gedung budaya, sehingga *Judex Facti* Tingkat Pertama menafsirkan suatu penyebab kerusakan adalah tidak berdasar hukum yang sah, karena faktanya penyebab kerusakan tersebut tidak diketahui penyebabnya;

Pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama yang diambil alih oleh *Judex Facti* tingkat banding adalah pertimbangan yang tidak cermat dan tidak memenuhi rasa keadilan. Apakah adil jika seorang membangun sebuah gedung dengan menggunakan jasa profesional kontraktor dan meminta nasihat pada konsultan yang menguasai bidang konstruksi, telah memenuhi seluruh persyaratan untuk membangun suatu gedung *in casu* IMB dan izin-izin lainnya, juga turut dihukum oleh *judex facti* tingkat pertama dengan alasan permasalahan ini tidak muncul jika saja pemohon kasasi tidak membangun sebuah bangunan di lokasi yang menjadi objek perkara *a quo*. Logika semacam ini tentu saja tidak memenuhi rasa keadilan dan merupakan sebuah pertimbangan hukum yang tidak cermat;

25. Bahwa dalam pertimbangannya halaman 88 paragraf 2 *Judex Facti* Tingkat Pertama telah keliru memberikan penjelasan terhadap bukti bertanda P-6, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-6 ... dst ... menunjukkan bahwa Tergugat I telah memberikan pernyataan yang pada pokoknya bersedia bertanggung jawab terhadap kerusakan rumah warga akibat pembangunan Gedung Kebudayaan India, dst ..."

Bahwa penolakan terhadap bukti P-6 telah Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat I sampaikan dalam Kesimpulan dan Tanggapan Atas Bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 8 April terhadap Bukti P-6, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id rumah milik Penggugat, namun Penggugat menolak itikad baik Tergugat I, oleh karena itu, adalah tindakan yang tidak wajar (tidak etis) yang dilakukan oleh Penggugat apabila surat pernyataan ini dijadikan alat bukti untuk dijadikan acuan bahwa Tergugat I telah mengeluarkan pernyataan untuk memperbaiki rumah miliknya (*vide*, objek Perkara *a quo*), karena Surat Pernyataan tersebut telah ditolak oleh Penggugat sendiri, ... dst“ ;

Bahwa berdasarkan uraian Pemohon Kasasi tersebut, menjelaskan bahwa Surat yang digunakan oleh Termohon Kasasi I/Penggugat adalah surat yang secara nyata-nyata ditolak isinya oleh Termohon Kasasi I/Penggugat sendiri;

Bahwa surat tersebut merupakan hasil keputusan rapat Para Pihak yang terkait dalam pembangunan Gedung Budaya. Sebagaimana Keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Termohon Kasasi II/Tergugat II yaitu. Sdr. Nugroho Warsito dan Nanang Nurkholis yang pada intinya menyebutkan bahwa: "Berdasarkan hasil rapat antara PT. CiriaJasa, PT. Perdana Mitraindo, PT. Ketira dan PT Matananda, bahwa menurut PT. Ketira sebagai Konsultan struktur bahwa kerusakan rumah warga dapat diperbaiki dan sesuai instruksi PT. Ciria Jasa sebagai MK kepada PT. Perdana Mitraindo (sebagai kontraktor utama) untuk memperbaiki kerusakan rumah warga, serta berdasarkan hasil rapat tersebut Owner (PT. Matananda) memberikan Tanggapan dan meminta kepada semua pihak (Para Ahli pada proyek pembangunan gedung budaya) untuk segera memperbaiki semua kerusakan rumah warga";

Pernyataan saksi tersebut ditegaskan oleh keterangan saksi ahli yang menyebutkan bahwa: "Untuk pertanggungjawaban tentu saja harus memperhatikan siapa saja yang bekerja pada proyek pembangunan, karena setiap tindakan/pekerjaan pasti ada dokumennya sesuai hasil rapat antara semua pihak pada proyek pembangunan." Lebih lanjut Prof. Ir. Chaidir Anwar Makarim, MSCE, Ph.D, AVS menyebutkan bahwa "begitu juga terhadap permintaan ganti rugi tetap berdasarkan perundingan kedua belah pihak (Pemilik proyek dengan Pemilik rumah yang rusak). Untuk melakukan penelitian terhadap bangunan/rumah, khususnya terkait dalam memanggil tenaga Ahli untuk melakukan penelitian Kedua belah pihak harus setuju atau sepakat terlebih dahulu bahwa akan dilakukan penelitian terhadap rumah yang rusak serta gedung proyek "; (penebalan dan garis bawah oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I);

Memori Kasasi II:

Halaman 33 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id persyaratan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Pekera Nomor 173/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 26 April 2016 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 15 alinea ke 5 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo* yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Pembanding I, II semula tergugat I, II dalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama oleh karenanya Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutuskan perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini";

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan ("*onvoldoende gemotiveerd*") harus dibatalkan. I.C. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak tergugat Tergugat-Tergugat asli".

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R. I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan," Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya,

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

Negeri adalah tidak cukup. Dari pertimbangan - pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi";

Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Perkara Nomor 173/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 26 April 2016, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan perkara Nomor 137/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT tertanggal 20 Mei 2015 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

Dalam Eksepsi:

2. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemanding II/Tergugat II berkeberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan *Judex Facti* Hakim Tingkat Pertama pada halaman 68 alinea 3 yang menyatakan : "menimbang bahwa selanjutnya atas dalil eksepsi Tergugat II yang terurai pada poin 4 dan poin 5 perihal tidak dijadikannya PT. Ciriayasa Cipta Mandiri selaku Pengawas Proyek atau Manajemen Konstruksi dan PT. Indonesia Pondasi Raya (Indopora) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim pada pokoknya telah mempertimbangkan di dalam pertimbangan eksepsi Tergugat I perihal gugatan kurang pihak, dimana Majelis Hakim berpendapat eksepsi perihal gugatan kurang pihak tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dengan pertimbangan sebagai berikut:

- i. Bahwa gugatan Penggugat adalah didasarkan kepada adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, sehingga untuk itu hubungan hukum yang ada adalah hanyalah Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;
- ii. Bahwa dikaji dari perspektif dan optic praktik peradilan Indonesia dengan tolok ukur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 pada pokoknya ada menggaris: "adalah hak dari penggugat untuk menentukan siap siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pidak dalam perkara";
- iii. Bahwa dikaji dari aspek teoritis maka kiranya pendapat Mahkamah Agung RI tersebut telah sesuai dengan teori hukum Acara Perdata tentang asas "*legitima persona standi in judicio*" maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak remtindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat;

Halaman 35 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak";

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

a. Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I menunjuk PT. Indopora sebagai pelaksana *bored pile* dan *soldier pile* yang mana PT. Indopora bukan merupakan bagian dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II, sedangkan -hasil pekerjaan PT. Indopora sangat krusial dan menentukan pekerjaan *dewatering* yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II;

b. PT. Ciriayasa Cipta Mandiri selaku Manajemen Konstruksi bertugas mengawasi dan memastikan bahwa proyek bertjalan sebagaimana mesti sesuai progress atau *schedule* (jadwal) yang diinginkan oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding II/Tergugat I selaku pemilik proyek;

Oleh *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hukumnya sehingga keberadaan PT. Indopora dan PT. Ciriayasa Cipta Mandiri mutlak harus diikutsertakan menjadi pihak dalam perkara *a quo* agar terjadi putusan hukum yang seadil-adilnya;

bagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" halaman 439, yang menyatakan, "Dengan demikian oleh karenanya Pihak Ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*".

c. Sejalan dengan hal tersebut di atas adalah Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang terkatip sebagai berikut : "Bahwa oleh karena yang berhutang kepada Penggugat/Terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan diajukan kepada kedua orang tersebut".;

Bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang terkatip sebagai berikut: "Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu"; bahwa berdasarkan kekurangan formil ini dapat diterima";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1975 yang terkutip sebagai berikut: "Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat/Pembanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap tergugat I/Pembanding bersaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I Pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994;

3. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II berkeberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada halaman 69, 70, dan halaman 71 alinea 2;

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

- a. Berdasarkan fakta di persidangan, Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II. Tidak ada satupun isi risalah rapat yang menyatakan atau complain atas hasil buruk Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II, sebaliknya risalah rapat selalu membahas hasil pekerjaan PT. Indopora perihal *soldier pile* dan *bentonite* yang rusak, patah serta keropos yang berimbas bagi progress proyek dan menghambat pekerjaan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II;
 - b. Dengan *Judex Facti* harus menelaah konstruksi hukum, siapa yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, bagaimana bisa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum jika tidak ada kesalahan ataupun kelalaian, dengan demikian Pasal 1365 KUHPerdara tidak dapat diterapkan kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II;
- Merujuk pada hasil pekerjaan PT. Indopora sebagai Pelaksana *bored pile* dan *soldier* yang nyata hasilnya pekerjaannya sangat tidak baik diperkuat bukti gambar (*vide* Bukti T. 11-16-24) maka, seharusnya *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Pertama harus menarik PT. Indopora sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk mendapatkan putusan yang seadil-adilnya;

Dalam Pokok Perkara:

4. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 83 alinea 2 yang

Halaman 37 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

a. Keterangan Saksi Hadi Pranata:

- Bahwa saksi adalah konsultan peneliti pada rumah Edy Abidin Lauw;
- Bahwa saksi melakukan survey pada satu tahun yang lalu;
- Bahwa saksi melihat kerusakan rumah Edy Abidin Lauw dengan cara menggelindingkan bola dilantai rumah dengan begitu bisa diketahui kemiringan lantai rumah Edy Abidin Lauw;
- Bahwa kerusakan tidak di seluruh rumah;
- Bahwa saksi mengatakan jarak antara rumah dengan penggugat dengan proyek adalah berbatasan langsung cuma dipisahkan dengan tembok;
- Bahwa saksi mengatakan bahvia kerusakan berupa retakan dinding yang berbatasan langsung dengan dengan gedung sedangkan dinding yang sisi lain bangunan tidak ada keretakan, tanah tidak ada yang retak begitu juga dengan lantai;
- Bahwa saksi mengatakan kerusakan rumah Edy Abidin Lauw masih dapat diperbaiki;

Bahwa saksi mengatakan ada penyedotan air dilokasi proyek dan itu merupakan proses dalam pembangunan basement, dikarenakan permukaan air tanahnya tinggi;

b. Fakta di persidangan bahwa saksi Hadi Pranata," menyatakan bahwa kerusakan rumah Edy Abidin Lauw masih dapat diperbaiki", bahwa kemudian saksi tersebut hanya dapat menyimpulkan bahwa kerusakan rumah Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat dikarenakan *dewatering*, namun demikian saksi tidak dapat menunjukkan apakah pekerjaan *dewatering* yang dilaksanakan oleh Pemanding II/Tergugat II sudah benar apakah tidak. Selain itu saksi tidak melihat bagaimana proyek tersebut berjalan termasuk adanya pekerjaan yang tidak sempurna dan rusak dari PT. Indopora selaku Pelaksana *Bored Pile* dan *Soldier Pile*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat,

namun saksi ini tidak dapat memberikan kesimpulan dari penyebab kerusakan rumah milik Terbanding/Penggugat tersebut. Bahwa saksi Hadi Pranata tidak pernah meneliti area dalam proyek pembangunan Gedung Budaya fasilitas *in Sunter* (proyek), sehingga penelitian saksi tidak komprehensif, apakah pekerjaan sebelum *dewatering (soldier pile dan bored pile)* sudah benar pelaksanaannya ataukah tidak;

Oleh karenanya menurut pendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II, bagaimana hasil penelitian saksi Hadi Pranata akan valid dan terpercaya jika belum pernah melakukan penelitian di dalam area proyek, sehingga *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dalam mengambil pertimbangan hukum;

5. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 84 alinea 4 yang menyatakan, "menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-10 berupa foto copi surat dari ekamitra Talentama PT. Contractor Division, tanggal 14 Maret 2014, Perihal: Penawaran harga renovasi rumah tinggal, sebesar Rp8.118.297.000 (delapan milyar seratus delapan belas juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah), menunjukkan bahwa atas kerusakan rumah Penggugat, PT. Ekamitra Talentama memberikan tawaran sebesar Rp8.118.297.000,00 (delapan miliar seratus delapan belas juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah)";

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

a. Merujuk pada keterangan saksi Hadi Pranata yang menyebutkan salah satunya:

- Bahwa kerusakan tidak diseluruh rumah;
- Bahwa saksi mengatakan jarak antara rumah dengan Penggugat dengan proyek adalah berbatasan langsung cuma dipisahkan dengan tembok;
- Bahwa saksi mengatakan bahwa kerusakan berupa ratakan dinding yang berbatasn langsung dengan gedung sedangkan dinding yang sisi lain bangunan tidak ada keretakan, tanah tidak ada yang retak bagitu juga dengan lantai;
- Bahwa saksi mengatakan kerusakan rumah Edy Abidin Lauw masih dapat diperbaiki;

Terkait dengan nilai penawaran yang diajukan oleh PT. Ekamitra Talenta *in casu* tidak pernah dihadirkan dalam perkara *a quo*, yakni sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (juh ribu rupiah), sangat bertolak belakang dengan pernyataan saksi Ir. H. Madsuri, Msc, dimana rumah Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat masih bisa diperbaiki sehingga nilai penawaran di atas adalah sangat tidak logis;

Bahwa selain itu dalam fakta persidangan, PT. Ekamitra Talentama sebagai kontraktor tidak pernah dihadirkan sebagai saksi, sehingga nilai perbaikan atau renovasi tidak dapat dipertanggung jawabkan baru sebatas penawaran sehingga *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Pertama salah dalam menerapkan hukum sehingga putusan *Judex Facti* tidak memenuhi rasa keadilan;

6. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 91 alinea 2 yang menyatakan, "Menimbang, bahwa untuk itu walaupun telah dipertimbangkan di muka, sesuai dengan izin membangun bangunan yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat dan sudah dikerjakan oleh Tergugat II sesuai dengan perencanaan tertuang Mam bukti T.I-4 (yang sama dengan bukti T.II-7) berupa fotokopy Surat Nomor 10/04/Delv-KC/13 tanggal 10 April 2013, perihal tanggapan teknis efek penggalian *dan dewatering* dari Ketira Engineering Consultant (Tergugat III) kepada PT. Perdana Mitraindo (Tergugat II) sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, namun faktanya telah terjadi penurunan tanah yang mengakibatkan kerusakan rumah milik Penggugat, hal mana berkesesuaian pula dengan keterangan Saksi Nanang Nurkholis yang pada pokoknya menyatakan kerusakan rumah warga karena struktur tanah menjadi turun";

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II kemukakan perihal pernyataan saksi fakta Nanang Nurkholis (Saksi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II), dibawah sumpah memberi keterangan, sebagai berikut:
- Pernah bekerja pada Kontraktor PT. Perdana Mitraindo; Pekerjaan saksi di proyek ini adalah sebagai Site Manager (bukan Sekretaris Manager) bertugas mengatur pekerjaan dilapangan (untuk kontraktor);
 - Prosedur pekerjaan Kontraktor di proyek adalah sesuai konstruksi dari owner (Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I) melalui Manajemen Konstruksi (PT. Ciriayasa Cipta Mandiri) dan perencana struktur (Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berupa patahnya soldier pile dan bentonite sebelum Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II melaksanakan pekerjaan sebagai Kontraktor di Proyek Gedung Budaya Sunter;
- Saksi mengatakan adanya permasalahan yang diakibatkan oleh pekerjaan PT. Indopora yaitu pekerjaan soldier pile yang patah dan bentonite yang keropos, sehingga menyebabkan kebocoran di galian basement;
 - Solusi mengenai kerusakan tersebut adalah dengan memperbaikinya atas instruksi owner, dan pada saat patahnya soldier pile diakibatkan banjir dengan instruksi owner (Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I), Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II memperbaiki kerusakan berupa patahnya soldier pile dengan cara pemasangan sheet pile;
 - Saksi tidak mengetahui hasil perbaikan sheet pile di proyek tersebut apakah berhasil atau tidak dikarenakan pemberhentian pekerjaan proyek oleh P2B Pemerintah Kotamadya Jakarta Utara atas permintaan warga sekitar;
 - Saksi mengetahui adanya complain dari warga sekitar, dan warga mengeluh adanya penurunan struktur tanah, bukan mengaku adanya penurunan tanah (Majelis Hakim salah dalam mengutip pernyataan saksi);
- b. Bahwa dalam keterangan saksi memberikan keterangan tentang prosedur pekerjaan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II dalam melaksanakan pekerjaannya di Proyek "Budaya Fasilitas di Sunter" sudah sesuai Standar Operasional Prosedur dari perencana melalui gambar rancangan struktur dan tahap-tahap apa yang harus di ikuti sesuai yang diberikan Manajemen Konstruksi (PT. Ciriayasa Cipta Mandiri), dan dalam pekerjaan tersebut dan sampai dibuatnya memori banding ini tidak pernah ada keluhan pada pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II baik dari Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I, Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III, dan Manajemen Konstruksi (PT. Ciriayasa Cipta Mandiri), artinya sesuai dengan metode dan teknis pengerjaannya;
- Dengan demikian, *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut hemat kami salah dalam membuat pertimbangannya;
7. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/ Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 92 alinea 2 yang

Halaman 41 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai ungulan bukti T. 1-7 (yang sama dengan bukti T. 11-12)

berupa Fotokopy Surat Pernyataan tertanggal 13 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani oleh PT. Perdana Mitraindo yang didalamnya dicantumkan jika Tergugat II bersedia untuk melakukan perbaikan dan mengembalikan kondisi semula rumah-rumah warga yang rusak akibat proyek pembangunan Gedung kebudayaan india, termasuk rumah milik Penggugat, juga sebagaimana tertuang dalam bukti T.I-7A berupa Fotokopy Surat Pernyataan tertanggal 26 Desember 2013, yang dibuat dan ditandatangani oleh PT. Perdana Mitraindo, yang didalamnya tercantum jika Tergugat II telah memberikan tawaran perbaikan rumah milik Penggugat";

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

- a. Copy Surat Pernyataan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II tertanggal 13 Mei 2013 (T.11-12), tidak berdiri sendiri dan ada korespondensi dengan pihak asuransi dan jawabannya tersebut di bawah; Surat ini menerangkan bahwa dari bukti ini menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II bersedia untuk melakukan perbaikan terhadap rumah-rumah yang rusak jika kerusakan yang terjadi menurut Tim independent Loss Adjuster PT. Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur bukan disebabkan oleh proyek pembangunan Gedung Budaya Di Sunter sehingga klaim asuransi tidak dapat dibayarkan, sehingga biaya atas perbaikan rumah tersebut menjadi tanggung jawab PT. Mata Nanda selaku Owner (Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I);
- b. Copy Surat Nomor B.106-RWM/CIM/05/13 tertanggal 28 Mei 2013 (*vide* Bukti T.11-13), yang dikeluarkan oleh PT. Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur, menerangkan bahwa dari bukti ini menunjukkan bahwa pihak PT. Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur menolak klaim yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II;
- c. Copy Surat Nomor 56/PMFBS/PERMINDO/V/13 tertanggal 30 Mei 2013 (*vide* Bukti T. 11-14), yang dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II, menerangkan bahwa bukti ini menunjukkan jika Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II memberitahukan perihal jawaban dan tanggapan dari pihak PT. Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur yang menolak klaim, dengan demikian biaya perbaikan rumah yang rusak tersebut menjadi beban dan tanggung jawab PT. Mata Nanda (Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI sebagai pembatas tanggung jawab jika hasil pekerjaannya ternyata apa yang diinstruksikan (*bill of quantity*) tidak sesuai dengan pelaksanaan di lapangan sehingga tidak dapat hal ini dijadikan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam memutus perkara *a quo*, adalah hal yang keliru dan tidak berdasar;

8. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 93 alinea 5 yang menyatakan, "Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, pekerjaan pembangunan gedung hanya dapat terlaksana dengan adanya kedudukan Para Tergugat tersebut di atas, yaitu:

- Tergugat I adalah pemilik proyek pembangunan Gedung Kebudayaan India;
- Tergugat II adalah sebagai Kontraktor Utama Pembangunan Gedung, Kebudayaan India;
- Tergugat III adalah sebagai Konsultan Struktur dan Desain Infrastruktut Pembangunan Gedung Kebudayaan India;

Yang apabila salah satu pihak tidak ada, maka pembangunan gedung tidak dapat dilaksanakan, sehingga Majelis Hakim berpendapat pembangunan gedung dimaksud merupakan pekerjaan dan juga sekaligus tanggung jawab kolektif dari para Tergugat, sehingga dengan demikian terhadap kerusakan rumah milik Penggugat sebagai akibat dari pembangunan Gedung Kebudayaan India yang pembangunannya dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III haruslah untuk bertanggung jawab";

- Alasan keberatan adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa *Judex Facti* Hakim Majelis Tingkat Pertama haruslah menelaah pihak-pihak dalam perkara *a quo* begitu juga lingkup pekerjaan dari pihak-pihak itu sendiri, bekerja terhitung sejak kapan sampai kapan, hal ini agar menghasilkan putusan yang adil;
 - b. Bagi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II, dengan tidak diikutsertakannya PT. Indopora dan PT. Ciriayasa Cipta Mandiri) maka putusan *Judex Facti* Hakim Majelis tingkat pertama mencederai rasa keadilan;
 - c. Berbagai bukti, keterangan saksi, begitu juga peraturan perundang-undangan pun diabaikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Saksi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II), yang menerangkan Pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan proyek adalah Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I sebagai owner, PT. Ciriajasa sebagai konsultan Manajemen Konstruksi, Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III sebagai konsultan perencana, Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II sebagai kontraktor struktur;

- e. Bahwa selain itu saksi fakta tersebut, juga menerangkan sebelum Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II melaksanakan pekerjaannya ada perusahaan lain yang telah melakukan pekerjaan yaitu PT. Indopora yang melakukan pekerjaan, *bored pile*, soldier pile dan bentonite, hal ini diketahui dikarenakan adanya pekerjaan yang tidak beres dikerjakan oleh PT. Indopora yaitu bored pile, soldier pile dan bentonite, sehingga dilakukan pemanggilan terhadap PT. Indopora.
 - f. Bahwa faktanya suka tidak suka, PT. Indopora mutlak harus diikutsertakan dalam pihak dalam perkara *a quo*, karena jika pekerjaan PT. Indopora baik dan atau sempurna sesuai dengan fungsi dan peruntukannya, maka proyek ini akan berjalan sebagaimana mestinya;
 - g. Sedangkan pekerjaan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II telah sesuai sebagaimana *bill of quantity* yang disetujui bersama antara Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I, Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III, dan PT. Ciriajasa Cipta Mandiri sebagai konsultan Manajemen Konstruksi (pengawas proyek). Hal ini dibuktikan tidak adanya complain serta dibenarkan berdasarkan keterangan saksi Nugroho Warsito, "Dalam hal pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat 2 dalam hal ini Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II baik dalam prosesnya maupun hasil pekerjaannya sudah sesuai prosedur dan perencanaan yang sudah dibuat oleh Konsultan perencana dan sudah disetujui oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I dan PT. Ciriajasa Cipta Mandiri";
9. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 95 alinea yang menyatakan, "Menimbang, bahwa adapun dalil bantahan Tergugat II perihal adanya soldier pile buatan PT. Indopora yang tidak sempurna yaitu adanya soldier pile dan bentonite yang keropos, patah dan adapula yang tidak sampai ke capping beam sehingga mengakibatkan tanah longsor dari celah soldier pile dan bentonite yang

Halaman 44 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017

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 sehingga mengakibatkan terjadi penurunan tanah, apabila memang terdapat keberatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, maka menurut hemat Majelis Hakim para pihak dimaksud dapat menuntut PT. Indopora dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan Majelis Hakim menilai tidak adil apabila kemudian kesalahan tersebut dibebankan kepada Penggugat dengan menolak untuk memberikan ganti rugi";

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II sebagai pelaksana proyek (kontraktor), telah ada kontraktor pondasi yakni PT. Indopora, dimana hubungan hukum yang terjadi adalah antara PT. Indopora dengan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I saja, oleh karenanya sangatlah aneh apabila kemudian Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II dapat mengajukan gugatan kepada PT. Indopora. Justru seharusnya PT. Indopora diikutsertakan dalam perkara *a quo* agar didapat putus yang seadil-adilnya;
10. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 96 alinea 2 yang menyatakan, "Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat adanya fakta hukum perihal adanya *soldier pile* dan bentonite yang keropos, patah dan adapula yang tidak sampai ke capping beam sehingga mengakibatkan tanah longsor dari celah soldier pile dan bentonite yang rusak, ditambah adanya intensitas hujan sekitar Jakarta pada saat itu dan menyebabkan banjir sehingga mengakibatkan terjadi penurunan tanah, dihubungkan dengan keterangan ahli Prof. Ir. Chaidir Anwar Makarim, MSCE, PhD., menunjukkan bahwa terdapat hal-hal yang tidak diperhitungkan oleh para Tergugat antara lain:
 - Bahwa lokasi pembangunan Gedung Kebudayaan India adalah di wilayah Jakarta Utara yang memiliki jenis tanah lunak dan dekat dengan Danau Sunter, sehingga dalam proses *dewatering* bila dinding penahan tanahnya tidak 100% kedap air baik dari samping maupun dari bawah akan mengakibatkan seretan butir-butir tanah akibat aliran air yang tidak kunjung berhenti dan berakibat penurunan tanah di sekitar area *dewatering* tersebut;
 - Bahwa konstruksi basement yang disertai proses *dewatering* membutuhkan sistem dinding penahan tanah yang bersifat *cut-off* agar meminimalisir kemungkinan dampak turunnya muka air tanah di sekitar proyek akibat proses *dewatering*. Hal ini amat erat kaitannya dengan

Halaman 45 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

- a. Adalah pendapat yang keliru jika *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat demikian, perlu kami jelaskan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemanding II/Tergugat II baru bisa mengetahui hasil pekerjaan tahanan tanah (*Soldier pile, bore pile* dan *jbentonite*) pada saat dilakukan penggalian tanah/*dewatering* oleh Pemanding II/Tergugat II.

Bahwa sebenarnya pekerjaan PT. Indopora belum selesai dilaksanakan;

- b. Bahwa pada saat pekerjaan *dewatering* tersebut baru diketahui hasil pekerjaan PT. Indopora yang tidak sempurna yaitu dengan adanya *Soldier pile* dan *bore pile* yang patah serta bentonite yang keropos, ditambah lagi adanya pemasalahan lain yaitu pada saat pekerjaan *dewatering* tersebut adanya intensitas hujan yang tinggi, sehingga mengakibatkan di lokasi galian/*dewatering* banjir, berkali-kali Pemanding II/ Tergugat II telah mengeluh perihal pekerjaan PT. Indopora tersebut, dan kemudian PT. Cirajasa memanggil PT. Indopora guna mempertanggung jawabkan hasil pekerjaannya dengan memperbaiki *Soldier pile, bentonite* dan *jbore pile* yang patah serta bentonite yang keropos, namun tidak ada respon yang baik dari PT. Indopora, sehingga Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I kepada Pemohon Kasasi dahulu Pemanding II/Tergugat II untuk melaksanakan perbaikan pekerjaan PT. Indopora, yakni *sheet pile*, namun belum selesai pengerjaannya, Proyek tersebut di tutup oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Utara;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas membuktikan telah adanya antisipasi terhadap permasalahan tersebut di atas dengan melakukan pekerjaan perbaikan, *sheet pile* atas hasil yang buruk PT. Indopora, atas dasar tersebut maka Pemohon Kasasi dahulu Pemanding II/Tergugat II menolak untuk melakukan ganti rugi;

11. Bahwa Pemanding II/Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 97 alinea 4 yang menyatakan, " Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan meneliti anasir perbuatan melawan hukum tersebut dikorelasikan dengan gugatan Penggugat sebagaimana termaktub di dalam isi surat gugatannya;

- ad. 1. Harusnya adanya suatu perbuatan;

Pada dasarnya, perbutan disini dapat berupa perbuatan baik bersifat positif maupun bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id", maka pengertian "perbuatan" dalam "perbuatan

melawan hukum" adalah *nonfeasance* yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, *misfeasance* yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan dimana adanya hak untuk melakukannya, dan *malfeasance* merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

Bahwa dalam perkara *a quo*, sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, Majelis tanggal Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan pembangunan Gedung Kebudayaan India yang berkaitan dengan pekerjaan *dewatering*, pembangunan basement telah mengakibatkan turunnya permukaan air tanah sehingga pada akhirnya mengakibatkan kerusakan pada rumah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum tersebut apabila dihubungkan dengan pendapat William C. Robinson sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat aspek ini merupakan *misfeasance*;

Ad. 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;

Dikaji dari aspek teoritik dan praktik peradilan pada hakikatnya sebelum tahun 1979 Hoge Raad Belanda dalam arrestnya tanggal 18 Februari 1853, Arrest tanggal 6 Januari 1905 dan Arrest tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian sempit, dimana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Kemudian pada tahun 1979, Hoge Raad Belanda melalui Arrest 31 Januari 1919 menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian luas, yang meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Ad. 3. Adanya kesalahan dari pihak si pelaku

Pada hakekat, ketentuan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan yurisprudensi Mahkamah



putusan.mahkamahagung.go.id
tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Dikaji dari perpektif teoritik dan praktik peradilan maka ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, unsur "kesalahan" (*Schuld*) mencakup anasir adanya unsur kesengajaan (*dollus*), adanya unsur "kelalaian" (*negligence/culpa*), dan adanya alasan pembenar dan pemaaf (*rechtsvaardigingsround*);

Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah Majelis Hakim uraikan di muka dapat dikategorisasikan sebagai anasir kesalahan berupa "kelalaian" (*negligence/culpa*) karena melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, juga memenuhi unsur pokok "kelalaian" (*negligence/culpa*), seperti diisyaratkan ilmu hukum yang berupa adanya perbuatan yang mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*), kemudian tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut, adanya kerugian bagi orang lain dan adanya hubungan dengan kerugian yang kausal antara perbuatan yang ditimbulkannya;

Ad. 4. Adanya kerugian

Pada dasarnya, kerugian dalam konteks ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata menurut Yurisprudensi selain kerugian materiil, juga dikenal dengan bentuk berupa kerugian inmateriil yang dapat dinilai dengan bentuk uang oleh karena dengan adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana terurai diatas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang dimaksudkan dengan kerugian (*schade*) adalah kerugian yang timbul karena adanya perbuatan melawan hukum;

Ad.5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Pada esensinya, hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tercakup dalam teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causalition in fact*) merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi yaitu adanya perbuatan Tergugat I,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah dilakukan dengan perbuatan melawan hukum, khususnya terhadap aspek yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

a. Unsur harus adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa telah nyata yang menyebabkan kerugian itu diakibatkan pekerjaan PT. Indopora, sehingga tidak dapat hal ini dikenakan kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II, sedangkan pekerjaan *dewatering* yang dikerjakan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II telah sesuai dengan standar teknis dan metode yang telah diberikan oleh Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III;

Hal ini diperkuat dengan keterangan saksi, Nugroho Warsito selaku karyawan PT. Ciriayasa Cipta Mandiri sebagai Manajemen Konstruksi dalam proyek ini yang menyatakan bahwa:

- Proses Dewatering dikerjakan atas intruksi Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III selaku Konsultan Perencana (PT. Ketira Engineer) melalui rancangan gambar yang telah ditentukan oleh Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat III Konsultan Kontruksi (PT. Ketira Engineer), dengan merecharging air kedalam tanah langsung, walaupun ada air yang dibuang kesaluran adalah air permukaan yang diakibatkan oleh air hujan;
- Adanya kerusakan *soldier pile*, *bored pile* dan *bentonite*, yang mengakibatkan bocornya air pada saat proses *dewatering*;
- Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat I telah memanggil PT. Indopora selaku yang mengerjakan *soldier pile*, *bored pile* dan *bentonite* untuk memperbaiki pekerjaannya, akan tetapi tidak ada respon dari PT. Indopora, sehingga yang memperbaiki adalah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II;

b. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, justru seharusnya PT. Indopora dengan hasil kerja *soldier pile*, *bored pile* dan *bentonite* yang patah dan keropos. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi Prof. Chaidir Anwar Makarim, MscE, PhD, AVS, "Saksi mengatakan bahwa di lokasi pembangunan proyek merupakan golongan lokasi tanah lunak, jadi apabila melakukan pembangunan basement dengan cara *dewatering* adalah risiko yang besar dikarenakan kondisi tanah lunak tersebut, hal ini ditunjang oleh proses perencanaan bangunan dan perencanaan proses *dewatering* pada saat pembangunan sebuah



c. Begitu juga saksi menerangkan, "agar penyedotan air tidak masuk lagi ke galian harus dibuat dinding penyanggah (dinding diafragma), tapi sangat mustahil untuk menghentikan semua air untuk masuk galian, apabila dengan cara tiang dan *bentonite* air masih akan tetap masuk melalui celah-celah *bentonite*, air juga bisa masuk dari lantai galian, air tanah bisa turun banyak apabila bocornya etetrim, dan biasa apabila bocornya sedikit";

d. Merujuk pada pernyataan Ir. Gouw Tjie Liong, M.Eng. yang merupakan dosen Teknik Sipil pada Universitas Bina Nusantara dalam Majalah Konstruksi, Nomor 178, Februari 1993, (yang dikutip dalam blognya <http://gouw2007.wordpress.com/2011/10/30> menyatakan perlunya keterpaduan perencanaan *retaining-structure* dan *dewatering*, "perlunya keterpaduan perencanaan *retaining-structure* dan *dewatering*, karena seringkali *dewatering* ini dijadikan kambing hitam, walaupun pelaksanaannya sudah benar";

Bahwa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi: Perbuatan/Kelalaian, Melawan Hukum, Kerugian, Kesalahan, Kausalitas, dan Schutznorm Theory. Perlu diingat bahwa keenam unsur ini merupakan unsur-unsur yang harus dipenuhi secara kumulatif; tidak terpenuhinya salah satu atau lebih unsur berakibat gugatan perbuatan melawan hukum tidak terbukti. Dalam perkara *a quo*, unsur melawan hukum, unsur kerugian, dan unsur kausalitas tidak terpenuhi. Sehingga dalam hal ini, Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II nyata-nyata tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum. *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dalam menerapkan hukumnya;

12. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 101 alinea 1 yang menyatakan, "sehingga oleh karena tuntutan ganti rugi tersebut di atas didukung dengan bukti yang cukup, maka terhadap tuntutan Penggugat perihal uang ganti rugi sejumlah Rp8.260.797.000,00 (delapan miliar dua ratus enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) patut dikabulkan";

Alasan keberatan adalah sebagai berikut:

a. Merujuk pada keterangan saksi Hadi Pranata yang menyebutkan salah satunya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Bahwa saksi mengatakan jarak antara rumah dengan Penggugat dengan proyek adalah berbatasan langsung cuma dipisahkan dengan tembok;

- Bahwa saksi mengatakan bahwa kerusakan berupa retakan dinding yang berbatasan langsung dengan gedung sedangkan dinding yang sisi lain bangunan tidak ada keretakan, tanah tidak ada yang retak begitu juga dengan lantai;
- Bahwa saksi mengatakan kerusakan rumah Edy Abidin Lauw masih dapat diperbaiki;

Bagi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II, menilai penawaran ini bertolak belakang dengan kesaksian Terbanding/Penggugat, Hadi Pranata, kecuali nilai sebesar Rp8.118.297.000,00 (delapan miliar seratus delapan belas juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) untuk membangun rumah baru dari nol atau membeli unit rumah di area rumah Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat;

Memori Kasasi III:

A. Dalam Eksepsi:

1. Keberatan ke-satu:

Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III/Pembanding III) menolak dengan tegas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 165/Pdt/201/PT.DKI tanggal 9 Mei 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT. tanggal 20 Mei 2015. disebabkan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Banding tersebut adalah keliru dan salah penerapan hukum. *Judex Facti* telah menyalahgunakan keadaan untuk membenaran surat kuasa Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat. Hal ini terlihat dengan Jelas dalam Pertimbangan hukum Majelis Hakim hanya mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara menjadi pertimbangan Majelis Hakim Banding, sehingga telah menyalahi tertib hukum acara dan merupakan kesalahan dalam menerapkan hukum bahwa pemeriksaan dilakukan mulai posita gugatan, surat-surat bukti, Putusan Pengadilan Negeri dibaca dan diteliti lagi, semua segi pemeriksaan diulangi, sehingga patut dan adil apabila putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) haruslah dibatalkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal oleh Majelis Hakim Kasasi, sesuai kaidah hukum Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyebutkan bahwa: "Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup mempertimbangkan (*onvoeldoende gemotiverd*) harus dibatalkan".

Halaman 51 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa Majelis Hakim banding yang hanya mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama adalah keliru dan salah menerapkan hukum. Sebab dari nama Tn. Heryanto Abidin Lauw kepada Nyonya Lilyana Ong tersebut telah disebutkan secara limitatif bahwa memberikan kuasa Substitusi kepada, seharusnya Nyonya Lilyana Ong memberikan kuasa substitusi bukan memberikan kuasa khusus kepada Kantor Pengacara Stefanus & Rekan untuk mengajukan gugatan di muka Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bahwa berdasarkan surat kuasa dari Tn. Heryanto Abaidin Lauw Nomor 51 tanggal 14 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Intasih, S.H., di Jakarta, maka yang mengajukan gugatan yang terdaftar dalam register perkara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut adalah seharusnya Nyonya Lilyana Ong, kemudian persidangan selanjutnya Nyonya Lilyana Ong, berdasarkan Pasal 1803 KUH Perdata Penerima kuasa dapat melimpahkan kuasa yang diterimanya kepada orang yang ditunjuk sebagai Penggantinya dalam melaksanakan kuasanya dalam bentuk kuasa substitusi untuk kepentingan Pemberi kuasa di Pengadilan;

Bahwa dalam perkara *a quo* Nyonya Lilyana Ong memberikan Kuasa Khusus kepada Kantor Pengacara Stefanus & Rekan atau orang yang ditunjuk sebagai Pengganti untuk beracara di Pengadilan, padahal berdasarkan Akta Nomor 51 tanggal 14 Maret 2014 telah di tegaskan secara limitatif bahwa Nyonya Lilyana Ong hanya memberikan kuasa substitusi kepada Pengacara, sehingga menurut hukum Majelis Hakim tidak boleh menafsirkan lain dari yang disebutkan dalam Akta Nomor 51 tersebut; Bahwa berdasarkan Akta Nomor 51 tersebut, maka Ny. Lilyana Ong hanya memberikan kuasa substitusi kepada orang yang ditunjuk, karena ruang lingkup kuasa khusus dan kuasa substitusi telah dibatasi dalam Pasal 1803 KUHPerdata dan dalam SEMA Nomor 2/1959 telah dinyatakan dengan tegas bahwa surat kuasa khusus yaitu salah satu syarat kuasa khusus adalah menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak. Maka yang berhak memberikan kuasa khusus kepada Kantor pengacara Stefanus & Rekan adalah Tuan Heryanto Abidin Lauw bukan Nyonya LiLyana Ong, tetapi fakta hukum Nyonya Lilyana Ong memberikan kuasa khusus kepada Kantor pengacara Stefanus & Rekan. Padahal Nyonya Lilyana Ong mendapat kuasa dari Heryanto Abidin Lauw berdasarkan Akta Nomor 51 tanggal 14 Maret 2014. Maka berdasarkan akta tersebut Nyonya Lilyana Ong memberikan kuasa substitusi kepada Kantor Pengacara Stefanus & Rekan;

Halaman 52 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, kemudian berdasarkan Akta Nomor 51 tanggal 14 Maret 2014 maka Nyonya Lilyana Ong memberikan kuasa substitusi kepada Kantor Pengacara Stefanus & Rekan untuk membela kepentingan Penggugat di Pengadilan. Bukan Nyonya Lilyana Ong memberikan kuasa khusus kepada Kantor Pengacara Stefanus Ong mengajukan gugatan di Pengadilan;

3. Keberatan Ke-Tiga:

Bahwa putusan perkara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut dalam pertimbangan hukum dalam eksepsi salah gugatan pada halaman 77 adalah pertimbangan yang keliru dan salah menerapkan hukum, karena Tergugat III/Pemohon Kasasi menjalankan jasa perencanaan dan tidak dapat dikategorikan sebagai pihak materiil atau pihak yang berkepentingan langsung terhadap perkara, sehingga diminta pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami Penggugat. Sebab Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat III adalah jasa perencanaan, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Owner sebagai pihak materiil yang paling bertanggung jawab yang dibuktikan dengan izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tersebut. Sebab tidak dengan serta merta menarik semua pihak untuk diminta ganti rugi, harus dilihat pihak yang menurut hukum dapat diminta pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dalam hal ini seharusnya Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat III didudukkan sebagai turut Tergugat. Oleh karena itu mohon Majelis Hakim kasasi memperbaiki putusan perkara *a quo*. Sebab putusan ini tidak memenuhi rasa keadilan;

4. Keberatan Ke-Empat:

Bahwa putusan perkara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut dalam pertimbangan hukum pada halaman 79 yang menyatakan: "Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat adalah telah jelas dan tidak bersifat *obscuur libel* oleh karena gugatan tersebut telah memuat hal-hal yang ditentukan dalam pasal 8 Rv yaitu telah memuat identitas para pihak secara jelas,.....dstnya." Pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah keliru dan salah menerapkan hukum, karena gugatan penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat III dan bagaimana cara melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 53 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dilihat dari replik sebagai dasar pertimbangan hukum),

seharusnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

5. Keberatan Ke-Lima:

1. Bahwa putusan perkara Nomor 136/Pdt,G/2014/PN.Jkt.Ut dalam pertimbangan hukum pada halaman 80 menyatakan: Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di dalam pertimbangan eksepsi Tergugat I perihal gugatan kurang pihak, Majelis Hakim berpendapat eksepsi perihal gugatan penggugat kurang pihak tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:.....dstnya;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut sengaja mengunci pokok permasalahan tersebut, karena pihak ketiga yaitu PT. Indopora pihak yang bertanggung jawab atas *dewatering* dan Pihak Pelaksana Pengawasan Kontruksi tanpa mengikutsertakan pihak tersebut maka gugatan Penggugat kurang pihak;

Hal ini telah ditegaskan pula dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2872K/PDT/1998, tanggal 29 Desember 1998, yang berbunyi:

"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai saiah satu pihak dalam gugatan tersebut bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "*Plurium Litis Consorsium*", sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 maka menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk mengikut sertakan PT. Indopora dan pelaksana Pengawasan konstruksi sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, karena sesuai dengan Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 Pasal 4 ayat (4) telah ditegaskan tugas dan pelaksana Pengawasan Kontruksi yaitu memberikan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan Pelaksana Kontruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi. Berdasarkan tugas pelaksana Pengawasan Kontruksi tersebut di atas sangat menentukan, maka patut menurut hukum bahwa Pelaksana Pengawasan Kontruksi harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat III tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding yang hanya

Halaman 54 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah pertimbangan yang salah dan keliru, karena

- amar putusan perkara Nomor 136/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut yang menghukum Tergugat III/Pemohon Kasasi membayar secara tanggung renteng itu tidak didasarkan bukti yang benar, karena dalam (bukti P-10) biaya perbaikan sebesar Rp15.633.282.500,00 tersebut dan itu baru merupakan Penawaran harpa Perbaikan Rumah dalam surat tanggal 6 Maret 2014 yang diajukan oleh PT. Ekamitra Talentama. Sebab bukti tersebut dalam bentuk Penawaran tetapi oleh Penggugat/Termohon Kasasi dijadikan dasar tuntutan ganti rugi;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat III, kondsuntan Perencanaan dengan mendapat Fee sebesar Rp100.000.000,00 berdasarkan Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi telah diatur apabila terjadi kelalaian di pihak perencana maka kewajiban untuk memberikan ganti rugi sebesar 10 % dari Nilai kontrak. Dan menurut undang-undang untuk menentukan kerusakan suatu bangunan dan pertanggungjawaban ditentukan melalui Tim ahli Independen yang dibentuk oleh Tergugat I dengan Penggugat;
3. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat III adalah menjalankan Jasa konstruksi maka seharusnya Majelis Hakim juga mempertimbangkan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999. Sebab didalam Undang Undang Nomor 18 tahun 1999 telah diatur dengan tegas tanggung jawab para pihak dan cara-cara menentukan kelalaian dan kerugian yang ditimbulkan dalam pembangunan proyek tersebut, kerena Berdasarkan saksi ahli Prof. Ir. Khaidir Anwar Makarim, MSCE, Ph.D. AVS. yang diambil keterangan di bawah sumpah menerangkan bahwa untuk menentukan kesalahan dari unsur-unsur/pihak yang terkait dalam pekerjaan Pembangunan, yang mengakibatkan kerusakan bagi pihak lain, maka harus dibentuk tim ahli independen dari pihak ketiga untuk menilai/meneliti kesalahan terdapat dipihak mana, dan pembentukan Tim ahli yang independent harus ada kesepakatan antara Owner dengan pihak yang dirugikan dalam hal ini Penggugat (Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999);
4. Bahwa disamping itu apabila dalam perencanaan konstruksi terjadi kegagalan disebabkan kesalahan perencanaan konsekuensinya telah diatur dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999. Hal ini telah ditegaskan pula oleh saksi ahli Penggugat yaitu: Prof. Ir. Khaidir Anwar Makarim, MSCE, Ph.D, AVS yang telah diambil keterangan di bawah sumpah yang menerangkan bahwa kesalahan para pihak telah diatur

Halaman 55 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Gedung tersebut menjadi tanggung jawab Pemilik gedung dan kerusakan rumah masyarakat di sekitar/disamping gedung itu sebagian telah diperbaiki oleh Tergugat I dan tidak ada masalah, tetapi untuk Penggugat tidak bersedia untuk di perbaiki. Maka tuntutan ganti rugi akibat kerusakan itu kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi I sesuai keterangan ahli yang diambil dalam persidangan perkara *a quo*;

5. Bahwa tuntutan ganti rugi harus didasarkan pada Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 yang menyatakan untuk menentukan kerusakan bangunan harus dibentuk Tim ahli Independen dan berdasarkan saksi ahli kerugian itu dapat dihitung oleh Tim Ahli yang independen dan pihak yang kelalaiannya menyebabkan kerugian tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan selebihnya menjadi tanggungan Tergugat I;
6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 100 dalam pertimbangan bahwa Pekerjaan Pembangunan Gedung hanya dapat terlaksana dengan adanya kedudukan Para Tergugat tersebut di atas yaitu:

1. Tergugat I adalah Pemilik proyek Pembangunan Gedung Kebudayaan India;
 2. Tergugat II adalah sebagai kontraktor utama Pembangunan Gedung Kebudayaan India;
 3. Tergugat III adalah sebagai konsultan Struktur dan disain Infrastruktur Pembangunan Gedung Pembangunan Gedung Kebudayaan India;
- Yang apabila salah satu pihak tidak ada, maka Pembangunan Gedung tidak dapat dilaksanakan dstnya....

Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang dbenarkan oleh Majelis Tingkat Banding tersebut adalah pertimbangan yang keliru, karena didalam Undang Undang Nomor 18/1999 tentang Jasa Kontruksi ditetapkan 4 Unsur yang menjadi dasar lahirnya Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tersebut;

1. Owner/Pemilik Proyek;
2. Kontraktor;
3. Pengawas;
4. Perencana;

Dari ke- 4 (empat) unsur penting ini menjadi dasar lahirnya Undang Undang Nomor 18/1999 tentang Jasa Kontruksi. Hal ini telah disampaikan oleh saksi ahli dalam persidangan, sehingga apabila Majelis menjadikan tiga unsur saja yaitu Tergugat I, II, III dalam

Halaman 56 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Oleh karena itu mohon Majelis Hakim Agung memperbaiki putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) demi kebenaran, keadilan dan kepastian hukum sesuai ketentuan hukum yang berlaku dalam hal ini Undang Undang Nomor 18/1999 tentang Jasa konstruksi;

7. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat I (Bukti P-6) bahwa Tergugat I bertanggung jawab atas kerusakan rumah tinggal yang ditimbulkan karena Pembangunan Gedung kebudayaan India sehingga menurut hukum tanggung jawab hukum sudah jelas dan pasti yaitu Tergugat I. Hal ini dapat juga dibuktikan bahwa akibat Pembangunan tersebut terjadi kerusakan rumah di lingkungan sekitarnya dan oleh Tergugat I telah melakukan perbaikan, kecuali Penggugat yang keberatan untuk dilakukan perbaikan oleh Tergugat I tersebut;
8. Bahwa berdasarkan keterangan saksi ahli bahwa apabila pembangunan mengakibatkan kerusakan di lingkungan masyarakat sekitarnya, maka menjadi tanggung jawab adalah Tergugat I dan apabila pembangunan proyek itu diasuransikan maka tanggung jawab adalah asuransi dan apabila asuransipun tidak cukup untuk memperbaiki, maka Pemilik Pembangunan proyek bertanggung jawab atas kerusakan tersebut. Sedangkan para pihak yang terkait dalam pembangunan tersebut telah diatur dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999. Dan untuk menentukan pihak yang bertanggung jawab harus dibentuk Tim ahli independen yang dibentuk oleh Tergugat I dan Penggugat untuk menilai kerusakan disebabkan oleh pihak mana dan besar kerugian ditetapkan oleh Tim ahli independen tersebut;
9. Bahwa apabila hasil tim ahli independen menetapkan bahwa kelalaian dalam hal ini pihak Tergugat III, maka kewajiban hukum telah di tetapkan dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 sebesar 10% dari nilai kontrak, kerugian selebihnya menjadi tanggung jawab Tergugat I pemilik gedung bukan dibebankan secara tanggung renteng kepada semua pihak sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara *a quo*;
10. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 110 yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Banding bahwa Tergugat I, II, III harus bertanggung jawab adalah pertimbangan yang tidak adil, karena berdasarkan Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 telah mengatur bahwa kewajiban Tergugat III ditetapkan 10 % dari nilai kontrak. Oleh karena itu

Halaman 57 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebab Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 yang menjadi pedoman Pemohon Kasasi/Tergugat III, karena pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama yang dikuatkan oleh tingkat banding yang memepertimbangkan bahwa menjadi tanggung jawab bersama atau kolektif;

11. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim hanya menarik tiga pihak saja, padahal menurut Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 yang dijelaskan oleh saksi ahli bahwa ada 4 Unsur yang mendasari lahirnya Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 yaitu: 1. Owner/Pemilik proyek; 2. Kontraktor; 3. Pengawas; 4. Perencana, sehingga tidak dapat dibenarkan oleh Majelis bahwa hanya tiga unsur yang dihukum secara tanggung renteng, karena ada pihak lain yang tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, bahwa dengan tidak lengkap pihak dalam perkara *a quo* seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, supaya Penggugat mengajukan gugatan baru dengan menarik pihak lain tersebut supaya duduk masalah menjadi jelas dan terang;
12. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Banding bahwa Tergugat I, II, III telah melakukan pembangunan gedung kebudayaan India yang berkaitan dengan pekerjaan *dewatering* Pembangunan Besment telah mengakibatkan turunnya permukaan air tanah dstnya. Pertimbangan hukum tersebut tidak tepat dan tidak benar, karena perbuatan *dewatering* dilakukan oleh pihak lain yang tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga tidak adil kelalaian pihak lain di bebankan kepada Tergugat III, karena untuk menentukan kesalahan Tergugat III maupun pihak lain maka Penggugat dan Tergugat I harus menunjuk Tim ahli independen untuk melakukan penelitian/penilaian kerusakan apakah kerusakan disebabkan *dawatering* maka yang bertanggung jawab adalah PT. Indopora, karena berdasarkan Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 telah diatur tanggung jawab para pihak termasuk Tergugat III ditetapkan sebesar 10% dari nilai kontrak;
13. Bahwa kerugian yang dimaksudkan Penggugat dimana kerugian itu harus dari hasil Tim ahli independen yang dibentuk oleh Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 yang bertugas menilai kerugian yang ditimbulkan akibat dampak pembangunan Gedung kebudayaan India kepada masyarakat sekitar. Kerugian yang ditetapkan oleh Tim Ahli independen adalah sah dan harus

Halaman 58 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan pihak yang karena kelalaiannya dapat diminta pertanggungjawaban Dalam hal ini apabila dipihak Tergugat III ditetapkan sebesar 10 % dari nilai kontrak;

14. Bahwa disamping itu nilai ganti rugi yang dimohonkan Penggugat yaitu sebesar Rp15.991.632.500,00 (lima belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah) adalah masih dalam bentuk Penawaran perbaikan rumah tinggal oleh PT. Ekamitra Talenta, sehingga tidak dapat di jadikan dasar tuntutan Penggugat Kepada para Tergugat termasuk Tergugat III, karena nilai Penawaran itu diajukan berdasarkan surat tanggal 6 Maret 2014 (*vide* Bukti P-6) hal Penawaran perbaikan tidak dapat dijadikan dasar tuntutan. Dengan demikian maka tuntutan ganti rugi Penggugat tidak berdasarkan hukum;
15. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding yang mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama dengan alasan bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama sudah tepat dan benar adalah pertimbangan yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum acara perdata dan undang-undang. Bahwa suatu perkara haruslah diperiksa ulang secara menyeluruh baik mengenai penerapan fakta atau pembuktian maupun cara-cara penerapan hukum. Demikian seharusnya hakikat fungsi suatu peradilan. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 yang berbunyi: "Majelis Hakim, *Judex Facti* harus memeriksa kembali suatu perkara secara keseluruhan dan tidak berat sebelah serta dapat mempertimbangkan yang adil dan menyeluruh";

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata perbuatan Para Tergugat yang telah mendirikan bangunan tidak sesuai dengan perizinan yang ditentukan oleh Turut Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu rusaknya bangunan rumah milik Penggugat yang berada berdampingan dengan bangunan milik Tergugat I yang dikerjakan oleh Tergugat II bersama dengan Tergugat III dalam kedudukan selaku pemborong dan konsultan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tersebut mengakibatkan tanggung jawab langsung Para Tergugat secara kolektif selaku pemilik, pemborong dan konsultan bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi PT. MATA NANDA, yang diwakili oleh KUMAR HIRO MAHTANI selaku Direktur dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III ditolak dan Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **PT. MATA NANDA, yang diwakili oleh KUMAR HIRO MAHTANI selaku Direktur, II. PT. PERDANA MITRAINDO, yang diwakili oleh KUSMAYADI, S.E., selaku Direktur Utama, III. PT. KETIRA ENGINEERING CONSULTANTS, yang diwakili oleh Ir. PAUL RETIKA selaku Direktur Utama** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding I, II, III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 14 November 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 60 dari 64 hal. Put. Nomor 2715 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

ttd.
putusan.mahkamahagung.go.id

ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 2. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp489.000,00</u> + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
1963 0325 1988 031 001