



**PUTUSAN**

**Nomor 100/PDT/2016/PT PTK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada Tingkat Banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

DR. WITARSA, M.Si ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Dosen, Alamat Jl. Parit Haji Husin 2 Komplek Meranti Indah Nomor D-9 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : M. TAMSIL SJOEKOER, SH.,MH, SAMSIL, SH & MIESKE THERESIA K, SH, Ketiganya Pekerjaan Advokat dari Kantor Advokat M. TAMSIL SJOEKOER & REKAN, beralamat di Jalan Nurali Nomor 3 Telp. & Fax 0561-769837 Pontianak, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Desember 2015, Sebagai Pembanding – Terbanding semula Penggugat;

**MELAWAN :**

DJUNI SETIONO, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl. Parit Haji Husin 2 Komplek Meranti Indah Nomor D-10 Rt. 003 Rw. 004 Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Sebagai Terbanding – Pembanding semula Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 28 Desember 2016, Nomor : 100/PDT/2016/PT.PTK tentang Penunjukan Hakim Majelis yang memeriksa perkara dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Mengutip surat Gugatan tertanggal 18 Januari 2016 yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, yang diterima Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 25 Januari 2016 telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Perkara Nomor : 9/Pdt.G/2016/PN.Ptk, yang adalah sebagai berikut :

*Halaman 1 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat sejak tahun 1996 memiliki/ menguasai/ menempati bangunan rumah yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 178/Bangka Belitung, setempat dikenal dengan Jalan Parit Haji Husin 2 Komplek Meranti Indah Nomor D-9 Rt.003 Rw.004 Kelurahan Bangka Belitung Darat Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak.
2. Bahwa bangunan rumah yang Penggugat miliki/kuasai/tempati adalah rumah berbentuk kopel/menempel dengan rumah Nomor D-10 yang kini dimiliki/dikuasai/ditempati oleh Tergugat dan keluarganya.
3. Bahwa sekitar bulan Agustus 2014 Tergugat membongkar habis bangunan rumah yang dimiliki/dikuasai/ditempatinya dan membangun rumah baru 2 (dua) lantai, dengan pondasi beton bertulang.
4. Bahwa sebelum proses pembongkaran dan pembangunan rumah baru Tergugat tidak pernah meminta ijin atau meminta persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik rumah yang bersebelahan.
5. Bahwa dari pembongkaran bangunan lama dan pembangunan rumah baru oleh Tergugat, mengakibatkan bangunan rumah yang Penggugat miliki/kuasai/tempati sedikit-demi sedikit mengalami kerusakan yaitu mulai retak-retak, yang semakin hari semakin membesar.
6. Bahwa karena bangunan rumah Penggugat mulai retak-retak, maka Penggugat menemui Tergugat dan menyampaikan persoalan tersebut dan Tergugat mengatakan kalau ada apa-apa sampaikan saja pada tukang yang sedang bekerja.
7. Bahwa atas keretakan dari mulai yang kecil-kecil, sampai kepada kerusakan yang parah, Penggugat sudah berkali-kali menyampaikan kepada kepala Tukang, namun tidak ada tanggapan dari pihak Tergugat.
8. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Februari 2015 istri Penggugat memberitahukan kepada Tergugat perihal kerusakan rumah Penggugat dan mengajak Tergugat untuk melihat langsung kedalam rumah Penggugat dan pada saat itu Tergugat mengatakan besok akan membawa kepala tukang untuk melihat kerusakan rumah Penggugat, namun Tergugat tidak pernah memenuhi janjinya tersebut.
9. Bahwa karena tidak ada reaksi dari Tergugat atas kerusakan rumah Penggugat, kemudian Penggugat meminta bantuan kepada Ketua RT untuk menyelesaikan secara kekeluargaan.
10. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2015 dilakukan pertemuan/mediasi dirumah Ketua RT, kemudian semua pihak yang hadir dalam mediasi tersebut, melihat langsung keadaan rumah Penggugat, selanjutnya Ketua RT

Halaman 2 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK

#### 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)



menyarankan kepada Tergugat untuk memperbaiki kerusakan rumah Penggugat.

11. Bahwa Penggugat mengatakan untuk memperbaiki bangunan rumah Penggugat, haruslah terlebih dahulu meminta pendapat Konsultan/ahli dibidang konstruksi, untuk menghitung berapa besar biaya yang harus dikeluarkan untuk perbaikan, namun Tergugat mengatakan tidak perlu dihitung oleh ahli dibidang konstruksi, cukup kepala tukang saja dan meminta waktu untuk membuat Rencana Anggaran Biaya (RAB).
12. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2015 diadakan mediasi kembali dirumah Ketua RT, namun Tergugat tidak hadir, baru keesokan harinya Tergugat datang kerumah Ketua RT, namun ternyata Rencana Anggaran Biaya perbaikan belum dibuat dan meminta kepala Tukang untuk melihat/mengecek kembali kerusakan rumah Penggugat.
13. Bahwa keesokan harinya Kepala Tukang melihat kerusakan rumah Penggugat, namun setelah itu tidak ada kelanjutannya dari Tergugat tentang perbaikan rumah Penggugat, sebagaimana dibicarakan dirumah Ketua RT.
14. Bahwa karena tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk memperbaiki kerusakan rumah Penggugat, maka pada tanggal 30 Maret 2015 Penggugat mendatangi Polsek Selatan dan menyampaikan persoalan yang dialami, kemudian diarahkan untuk melaporkan ke Babinkamtibmas Kelurahan Bangka Belitung Darat.
15. Bahwa pada tanggal 8 April 2015 dilakukan mediasi di Kelurahan, dimana dalam mediasi tersebut Ketua RT menanyakan kembali tentang RAB kepada Tergugat dan dijawab Tergugat tidak perlu ada RAB, karena sudah tahu kondisi kerusakan rumah Penggugat, serta mengatakan hanya bersedia mengganti 4 (empat) batang kayu belian dan membetulkan engsel pintu.
16. Bahwa terhadap tawaran Tergugat tersebut secara tegas Penggugat tolak, karena kerusakan rumah Penggugat sudah semakin parah, kemudian Penggugat melaporkan permasalahan tersebut kepada Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan.
17. Bahwa beberapa kali diadakan pertemuan dikantor Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan, namun tidak membuahkan hasil kesepakatan kedua belah pihak, karena Rencana Anggaran Biaya yang dibuat Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan jauh berbeda dengan Rencana Anggaran Biaya yang dibuat oleh Konsultan yang ditunjuk Penggugat.

Halaman 3 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK



18. Bahwa Rencana Anggaran Biaya yang dibuat oleh konsultan bangunan, didasari pertimbangan telah terjadi kerusakan struktural yaitu terjadi pergerakan atau patah pada pondasi rumah Penggugat, sehingga tidak dimungkinkan untuk dilakukan perbaikan ringan, namun harus dilakukan rehabilitasi berat/total rumah Penggugat.
19. Bahwa kerusakan rumah milik Penggugat terjadi mulai dari bagian bawah (lantai) pecah-pecah, dinding retak-retak, atap menjadi cekung (terjadi kebocoran), instalasi listrik rusak, perabot rumah rusak, alat-alat/barang elektronik rusak dan kerusakan-kerusakan lainnya. Dan jika terjadi hujan, maka rumah Penggugat akan banjir.
20. Bahwa tindakan Tergugat yang mendirikan bangunan rumah baru bersebelahan / menempel dengan rumah Penggugat, tanpa memperhitungkan dampaknya dan tanpa persetujuan Penggugat, yang mengakibatkan kerusakan bangunan, kerusakan perabot rumah dan kerusakan peralatan elektronik, serta menimbulkan kekhawatiran dan aktifitas Penggugat sekeluarga menjadi terganggu adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian materiil :

- a. Kerugian untuk melakukan rehabilitasi berat rumah Penggugat dengan anggaran biaya sekarang :

- Biaya Pembelian Material seluruhnya sebesar .....	Rp. 148.089.958,-
- Biaya Upah Tukang sebesar.....	Rp. 103.219.318,-
- Biaya ngontrak rumah selama rehab rumah sebesar .....	Rp 15.000.000,-
Total.....	Rp. 266.309.276,-

- b. Kerugian kerusakan perabot rumah dan peralatan elektronik karena kena air hujan/bocor yang terdiri dari :

- Kitchen sheet seharga sebesar .....	Rp. 2.800.000,-
- Komputer 2 kali kerusakan, biaya service .....	Rp. 2.000.000,-
- Leptop 2 buah, biaya service .....	Rp. 1.700.000,-
- Kulkas, biaya service .....	Rp. 500.000,-
Total.....	Rp 7.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Kerugian Materiil adalah Rp.266.309.276,- + Rp.7.000.000,- = Rp.273.309.276,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus sembilan ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah).

Kerugian Immateriil :

Bahwa nilai kerugian imateriil yang dialami Penggugat, karena ketenangan dan kenyamanan tinggal dirumah Penggugat menjadi terganggu, maka adalah wajar jika kerugian Immateriil Penggugat dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

29. Bahwa khusus untuk biaya pembelian material dan upah tukang, jika pelaksanaannya bukan pada tahun ini, maka akan mengalami kenaikan harga yang diperkirakan sebesar 15 % (lima belas persen) pertahunnya
30. Bahwa karena kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat timbul karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara adalah wajar jika kepada Tergugat dibebani kewajiban untuk membayar ganti kerugian tersebut.
31. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menjamin agar Tergugatsegera melaksanakan keputusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan rumah milik Tergugat, setempat dikenal dengan Jalan Parit Haji Husin 2 Komplek Meranti Indah Nomor D-10 Rt.003 Rw.004 Kelurahan Bangka Belitung Darat Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak.
32. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka adalah wajar jika keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum berupa verset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar baij voorraad).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk memanggil para pihak pada suatu hari sidang yang ditentukan kemudian dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah milik Tergugat, setempat dikenal dengan Jalan Parit Haji Husin 2 Komplek

Halaman 5 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK



Meranti Indah Nomor D-10 Rt.003 Rw.004 Kelurahan Bangka Belitung Darat  
Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak.

4. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah mengalami kerugian :
  - Materiil sebesar Rp.273.309.276,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus sembilan ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah).
  - Immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
5. Menghukum Tergugat, untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.273.309.276,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus sembilan ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah).dan kerugian immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya kenaikan harga material dan upah tukang sebesar 15 % (lima belas persen) pertahun.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum berupa vaset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
8. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan jawaban, yakni :

1. Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya dari poin 1,2,3 adalah benar, sedangkan dalam poin-poin yang selanjutnya gugatan Penggugat tidak semuanya benar. Penggugat dalam hal ini terlalu membesar-besarkan permasalahan tanpa memikirkan ajas musyawarah dan mufakat dalam lingkungan tempat tinggal antara Pengugat dan Tergugat.
2. Bahwa Tergugat membangun rumah yang tepatnya bersebelahan dengan Penggugat adalah tidak mungkin tanpa permissi dan atau pemberitahuan kepada pihak Penggugat yang tentunya dalam hal ini antara rumah Tergugat dan Penggugat hanya dibatasi oleh dinding dan senyatanya pada masa pembangunan rumah milik Tergugat, Penggugat selalu berkomunikasi dengan Tergugat dan para tukang yang mengerjakan Pembangunan Rumah Tergugat.
3. Bahwa atas gugatan Penggugat pada poin 5, 6 dan 7 perlu Tergugat tanggap sebagai berikut, bahwa senyatanya gugatan Penggugat pada poin 5, 6 dan 7 adalah sangat tidak benar, senyatanya para tukang Tergugat selalu memenuhi permintaan dari Penggugat apabila ada komplainnya mengenai kerusakan-kerusakan yang terjadi pada

*Halaman 6 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK*



bangunan milik Penggugat, baik berupa pemelesteran di belakang maupun disamping rumah.

4. Bahwa atas gugatan pada poin 8 dan 9 perlu Tergugat tanggapinya bahwa setiap ada komplain dari Penggugat, Tergugat selalu menanggapi dengan mengutus tukang untuk segera memperbaiki apa-apa yang rusak akibat dari pembangunan rumah milik Tergugat, namun dalam hal ini istri dari Penggugat selalu tidak puas atas apa-apa yang telah dilakukan oleh para tukang Tergugat dan istri Penggugat selalu bersikap sinis terhadap para tukang dan Tergugat sekeluarga.
5. Bahwa komplain atau ketidakpuasan dari Penggugat benar telah dirundingkan dengan pihak pengurus RT setempat dan selanjutnya pihak pengurus RT telah menengahi akan hal-hal tersebut yakni dengan cara para tukang Tergugat memperbaiki segala kerusakan yang terjadi di rumah Penggugat.
6. Bahwa segala apa-apa yang telah Tergugat dan para tukang lakukan terhadap perbaikan di rumah milik Penggugat namun istri Penggugat selalu tidak merasa puas tentang apa yang telah dikerjakan, sehingga selanjutnya pihak Tergugat melaporkan Tergugat kepada pihak Dinas Cipta Karya, namun setelah dilakukan pengecekan oleh pihak Dinas Cipta Karya pihak Penggugat tidak mau mematuhi tentang apa-apa kerusakan yang telah dihitung dan diterangkan oleh pihak Dinas Cipta Karya. Penggugat selalu berpatokan dan meminta agar rumahnya tersebut direhab total berdasarkan oleh perhitungan Penggugat sendiri.
7. Bahwa Tergugat menolak dalil dari Penggugat pada poin 21 dan seterusnya, bahwa gugatan dalam poin-poin tersebut adalah sesuatu alasan yang tidak masuk akal karena nilai-nilai kerugian yang dicantumkan pada poin-poin tersebut terlalu mengada-ada dan dibuat secara sepihak oleh Penggugat, sedangkan dalam masalah ini hendaknya Penggugat menghargai apa-apa yang telah dihitung oleh pihak Dinas Cipta Karya, karena pihak Dinas Cipta Karya dalam hal ini adalah merupakan Institusi resmi dari pihak pemerintah Republik Indonesia yang tentunya dalam hal ini pihak Dinas Cipta Karya telah memperhitungkan secara adil dan patut serta obyektif dalam menghitung tentang apa-apa kerusakan yang terjadi pada rumah Penggugat. Jadi dengan kata lain tuntutan Penggugat dalam positanya tersebut adalah tidak mempunyai dasar hukum dan terlalu mengada-ada serta bertentangan dengan hukum.

Halaman 7 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa adalah tidak benar bila Penggugat menyatakan Tergugat tidak mau bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi akibat dari pembangunan rumah Tergugat, tetapi seharusnya Penggugat tidak perlu membebankan kepada Tergugat harus membetulkan juga segala kerusakan rumah yang senyatanya telah berdiri sejak tahun 1996 kepada Tergugat. Dalam hal ini Tergugat bertanggung jawab sesuai dengan surat dari pemerintah kota Pontianak (Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Perumahan No. 640/158/D-CKTRP.E/2015 Tanggal 29 Juni 2015 tentang Rencana Anggaran Biaya).
9. Bahwa senyatanya Tergugat merenopasi rumah dalam perkara aquo telah mematuhi sesuai dengan ketentuan aturan hukum yang berlaku, dengan kata lain dalam pembangunan tersebut Tergugat telah memiliki Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Atas hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar memutuskan:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menyatakan gugatan Penggugat adalah terlalu mengada-ada dan bertentangan dengan hukum;
4. Menyatakan Tergugat dalam membangun rumah bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Membebankan segala biaya perkara kepada Penggugat.

Mengutip pula serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 9/Pdt.G/2016/PN.Ptk, yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 152.596.138,- (seratus lima puluh dua juta lima ratus sembilan puluh enam ribu seratus tiga puluh delapan rupiah) setelah putusan ini diucapkan.
4. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.796.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 9/PDT.G//2016/PN.Ptk, dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak pada

*Halaman 8 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 05 September 2016, menerangkan pada tanggal tersebut Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 9/Pdt.G/2016/PN. Ptk;

Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 9/PDT.G//2016/PN.Ptk, dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 5 September 2016, menerangkan pada tanggal tersebut Djuni Setiono semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 9/Pdt.G/2016/PN. Ptk;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding Nomor . 09/Pdt.G/2016/PN.Ptk. yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pontianak, menerangkan bahwa telah diberitahukan kepada Pihak Terbanding semula Tergugat pada tanggal 21 September 2016, yang mana isinya bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan banding pada tanggal 05 September 2016 ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding Nomor . 09/Pdt.G/2016/PN.Ptk. yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pontianak, menerangkan bahwa telah diberitahukan kepada Kuasa Pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 September 2016, yang mana isinya bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan banding pada tanggal 05 September 2016 ;

Membaca Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 9/PDT.G/2016/PN.Ptk dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Nomor :9/Pdt.G/2016/PN.Ptk, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri pada tanggal 24 Oktober 2016;

Membaca Relas Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding semula Tergugat Nomor . 9/Pdt.G/2016/PN.Ptk terhadap Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 9 Nopember 2016, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak ;

Membaca Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 9/PDT.G/2016/PN.Ptk dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Nomor :9/Pdt.G/2016/PN.Ptk, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri pada tanggal 3 Nopember 2016;

Membaca Relas Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding semula Tergugat Nomor . 9/Pdt.G/2016/PN.Ptk terhadap Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 9 Nopember 2016, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak ;

Halaman 9 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK



Membaca Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding - Pembanding semula Tergugat, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 23 Nopember 2016;

Membaca Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Kepada Pembanding – Terbanding semula Penggugat Nomor . 9/Pdt.G/2016/PN.Ptk terhadap Terbanding-Pembanding semula Tergugat pada tanggal 7 Desember 2016, yang dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pontianak;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Kepada Pembanding-Terbanding semula Penggugat Nomor . 9/Pdt.G/2016/PN.Ptk dan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Kepada Terbanding-Pembanding semula Tergugat Nomor . 9/Pdt.G/2016/PN.Ptk yang masing-masing dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, menerangkan bahwa telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Pembanding-Terbanding semula Penggugat serta kepada Kuasa Terbanding- Pembanding semula Tergugat pada tanggal 9 Nopember 2016, yang mana masing-masing tersebut untuk Mempelajari Berkas Nomor : 9/PDT.G/2016/ PN.Ptk;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding oleh Kuasa Para Pembanding-Terbanding semula Penggugat dan Terbanding-Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu, menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka pernyataan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding – Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 September 2016 menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut di atas dan Kuasa Hukum Pembanding-Terbanding semula Penggugat itu mengajukan Memori Banding tertanggal 24 Oktober 2016 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak mengenai tidak dikabulkannya kerugian Materil Penggugat-Pembanding berdasarkan perhitungan konsultan ( vide bukti P.8 ) merupakan pertimbangan hukum yang keliru karena dasar penghitungannya secara riil dengan menggunakan jasa konsultan independen;
2. Bahwa dengan dana sebesar Rp.152.596.138,-( seratus lima puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh enam ribu seratus tiga puluh delapan

*Halaman 10 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK*



rupiah ) adalah sangat tidak sesuai dengan kerusakan berat rumah milik Penggugat-Pembanding;

Menimbang, bahwa Terbanding-Pembanding semula Tergugat pada tanggal 5 September 2016 menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut di atas dan Kuasa Hukum Terbanding-Pembanding semula Tergugat mengajukan Memori Banding tertanggal 3 Nopember 2016 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan terbanding semula Penggugat mengandung cacat error in persona yaitu salah sasaran karena seharusnya yang digugat dalam perkara a quo adalah Septia Winiati. Septia Winiati adalah pemilik tanah dan bangunan dari objek perkara sebagaimana tercatat dalam sertifikat SHM 19624/Bangka Belitung.
2. Gugatan Terbanding-semula Penggugat salah dan keliru karena kurang pihak ,seharusnya Kepala Dinas Cipta Karya , Tata Ruang dan Perumahan Kota Pontianak dijadikan pihak dalam perkara aquo oleh karena instansi tersebut yang mengeluarkan izin Bangunan untuk Septia Winiati;
3. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak didasarkan pada pertimbangan yang tidak objektif, ragu-ragu dan tidak penuh keyakinan dalam menentukan rusaknya rumah terbanding semula Penggugat dan besaran jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sedangkan Kuasa Terbanding-Pembanding semula Tergugat juga telah menanggapi dengan mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 23 Nopember 2016 dengan perbaikan tertanggal 6 Desember 2016, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa alasan memori banding dari Pembanding-Terbanding semula Penggugat tentang tuntutan ganti rugi semuanya kami tolak ditolak karena penentua nilai ganti rugi sebesar Rp.152.596.138,- tanpa parameter penghitungan dari ahli, dengan nilai yang berlebihan;
2. Bahwa semestinya Penggugat menyadari kerusakan yang dialami bukan semata-mata diakibatkan pembangunan rumah tergugat akan tetapi juga diakibatkan oleh kualitas bangunan dari rumah Penggugat;
3. Bahwa pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama adalah salah dan keliru dalam mengabulkan tuntutan gugatan Penggugat;

*Halaman 11 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK*



Menimbang, bahwa terhadap materi memori banding yang dikemukakan oleh Terbanding-Pembanding semula Tergugat tentang gugatan Penggugat salah alamat dan kurang pihak sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan tentang hal itu menurut ketentuan Hukum Acara Perdata seharusnya dikemukakan oleh Terbanding-Pembanding semula Tergugat pada kesempatan pertama dalam memberikan jawaban terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari keberatan dalam memori banding di atas yang dikemukakan oleh Pembanding-Terbanding semula Penggugat dan Terbanding-Pembanding semula Tergugat maupun tanggapan atas keberatan ini dalam kontra memori banding yang dikemukakan oleh Terbanding-Pembanding semula Tergugat tersebut, ternyata hanya merupakan pengulangan saja dan tidak dijumpai adanya hal-hal baru yang perlu untuk di per- timbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut dan setelah membaca dan memeriksa serta meneliti secara seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 9/Pdt.G/2016/PN.Ptk, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama itu sudah tepat dan benar serta didasarkan pada alasan hukum yang benar oleh karenanya diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam mengadili perkara yang dinyatakan mohon banding tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pertimbangan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 25 Agustus 2016 Nomor : 9 / Pdt.G / 2016 / PN. Ptk ini haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa berhubung Terbanding-Pembanding semula Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang - Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang No.49 Tahun 2009, RBg dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding – Terbanding semula Penggugat;

*Halaman 12 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menerima permohonan banding dari Terbanding – Pemanding semula Tergugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 9 / Pdt.G / 2016 / PN. Ptk , tanggal 25 Agustus 2016 yang mohonkan banding tersebut;
4. Menghukum Terbanding - Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Pengadilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Rabu, tanggal 22 Februari 2017 yang terdiri dari SOEDIBIJO PRAWIRO,SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, BINTORO WIDODO, SH. dan H.YULMAN, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 28 Desember 2016, Nomor : 100/PDT/2016/ PT.PTK dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Kamis, tanggal 23 Februari 2017 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh SAWARDI, SH.MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ataupun Kuasa Hukumnya ;

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA,

ttd

ttd

BINTORO WIDODO, SH.

SOEDIBIJO PRAWIRO, SH.

HAKIM ANGGOTA II,

PANITERA PENGGANTI,

ttd

ttd

H. Y U L M A N, SH., MH.

SAWARDI, SH. MH.

### Perincian Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan.....Rp. 6.000,-
  2. R e d a k s i Putusan.....Rp. 5.000,-
  3. Pemberkasan.....Rp. 139.000,-
- J u m l a h.....Rp.150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 13 dari 13 halaman perkara nomor 100/PDT/2016/PT PTK

#### 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)