



PUTUSAN
Nomor 1966 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

GUNARDI SETIAWAN alias ALEX, beralamat di Jalan Tanjung Duren Utara IX Nomor 9 RT.001/RW.03 Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **HARLEY SUSANTO, S.H., LL.M.** dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor F. **IRWAN SUSANTO, S.H. – YUSTINUS HARDJONO, S.H. & REKAN**, beralamat di Jalan Musi Nomor 6 C Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;
melawan

DJOKO SANTOSO, beralamat di Jalan Tanjung Duren Utara IX Nomor 8 RT.001/RW.03 Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **RICKY K. MARGONO, S.H., M.H.** dan kawan-kawan, para Advokat pada Firma Hukum Margono - Surya & Partners, beralamat di Wisma 46 Kota BNI, Lantai 23 Jalan Jenderal Sudirman Kav.1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I FAKTA-FAKTA HUKUM:

- 1 Bahwa **PENGGUGAT** adalah Pemilik Rumah Tinggal yang sah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2166 yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 8 RT.001, RW.03, Jakarta Barat (Bukti P-1) dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2011 (Bukti P-2);

Hal. 1 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



- 2 Bahwa TERGUGAT adalah tetangga PENGGUGAT, dimana rumah para pihak yang bersengketa adalah saling bersebelahan terlihat dalam foto (Bukti P-3);
- 3 Bahwa pada tahun 2007, TERGUGAT yang beralamat di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 9 RT.001, RW.03 Jakarta Barat, membangun rumah kost bertingkat tiga setengah lantai;
- 4 Bahwa sejak TERGUGAT melakukan pembangunan rumah kost tersebut, rumah milik PENGGUGAT mulai mengalami kerusakan berupa retak yang besar dan panjang pada dinding dan lantai sehingga bangunan PENGGUGAT mengalami kemiringan, padahal sebelumnya rumah PENGGUGAT tidak pernah mengalami kerusakan sama sekali;
- 5 Bahwa rumah PENGGUGAT mengalami kerusakan antara lain: pondasi rumah PENGGUGAT menjadi amblas/mengalami penurunan struktural tanah akibat dari pembangunan rumah kost TERGUGAT tersebut. Rumah PENGGUGAT pondasinya turun dan struktur rumah mengalami kerusakan sejalan dengan turunnya pondasi tersebut dan kerusakan-kerusakan itu dapat dilihat secara kasat mata (Bukti P-4);
- 6 Bahwa karena adanya kerusakan yang terjadi pada rumah PENGGUGAT yang juga diketahui secara jelas oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 4 Maret 2007 TERGUGAT membuat pengakuan dan janji dalam Surat Pernyataan di atas materai (Bukti P-5) yang dibuat untuk kepentingan PENGGUGAT, yang pada pokoknya berisi pengakuan dan janji sebagai berikut:
 - 6a. TERGUGAT mengakui kerusakan rumah PENGGUGAT adalah akibat dari pembangunan "rumah tinggal" TERGUGAT (sebagai informasi tambahan, TERGUGAT ternyata berbohong karena pada faktanya TERGUGAT membangun rumah kost bukan rumah tinggal); dan
 - 6b. TERGUGAT berjanji akan memperbaiki seluruh kerusakan rumah PENGGUGAT 6 (enam) bulan setelah bangunan TERGUGAT selesai dan TERGUGAT juga berjanji akan bertanggung jawab apabila ada lagi kerusakan setelah dilakukannya perbaikan;
- 7 Surat Pernyataan yang dibuat di atas meterai tersebut kemudian diterima oleh PENGGUGAT dan PENGGUGAT menyimpannya



karena sepakat dengan apa yang diakui dan dijanjikan oleh TERGUGAT. Pengakuan tertulis dan janji tertulis yang dibuat TERGUGAT itulah yang membuat PENGGUGAT berusaha memaklumi sekalipun sebenarnya PENGGUGAT dirugikan dan dibuat tidak nyaman karena rumah yang ditempatinya sehari-hari telah rusak akibat pembangunan rumah TERGUGAT;

- 8 Bahwa untuk melaksanakan apa yang diakuinya dan untuk menepati janjinya dalam Surat Pernyataan itu (Vide Bukti P-5) TERGUGAT pernah melakukan perbaikan sementara pada pertengahan 2007 sekiranya pada bulan Mei - Juni 2007 terhadap rumah PENGGUGAT, namun dikarenakan perbaikan tersebut bersifat sementara dan kerusakan yang terjadi pada pondasi rumah PENGGUGAT serta penurunan struktur tanah akibat pembangunan rumah TERGUGAT, maka rumah PENGGUGAT kembali mengalami kerusakan bahkan lokasi retak-retak pada dinding rumah PENGGUGAT semakin melebar dan struktur tanah semakin menurun;
- 9 Bahwa keinginan dan janji TERGUGAT untuk memperbaiki kembali rumah PENGGUGAT sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan (Vide Bukti P-5) di atas materai tertanggal 4 Maret 2007 tersebut, hingga saat ini tidak pernah terealisasi. Bahkan hingga Gugatan ini diajukan TERGUGAT selalu menolak untuk menepati janjinya dan mengingkari pengakuannya;
- 10 Bahwa dari waktu ke waktu, PENGGUGAT selalu beritikad baik (*good will*) dengan mengedepankan solusi damai dengan harapan demi menjaga kerukunan antar tetangga, oleh karenanya PENGGUGAT menegur dengan baik TERGUGAT agar merealisasikan apa yang sudah diperjanjikan sebelumnya oleh TERGUGAT;
- 11 Bahwa itikad baik dari PENGGUGAT ternyata tidak dipedulikan dan cenderung dilecehkan oleh TERGUGAT, hal tersebut tercermin dari sikap TERGUGAT yang tetap tidak menggubris permintaan PENGGUGAT untuk memperbaiki kembali rumahnya yang rusak akibat pembangunan rumah kost TERGUGAT sebagaimana tertulis

Hal. 3 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



dalam Surat Pernyataan di atas materai TERGUGAT tertanggal 4 Maret 2007;

12 Bahwa PENGGUGAT telah melakukan berbagai macam upaya untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan mencari jalan damai, bahkan Ketua Rukun Tetangga (RT) 001 dan Ketua Rukun Warga (RW) 03 sudah pernah memfasilitasi pertemuan musyawarah pada tanggal 7 Oktober 2010;

Pertemuan tersebut dicatat dalam Notulen musyawarah yang dihadiri oleh : Saudara Johanes (anak dari/mewakili TERGUGAT), Saudara Djoko Santoso (PENGKUGAT), Saudara H. Slamet Arsyad (selaku Ketua RW.03), Saudara Sabarudin (selaku Wakil Ketua RW), Saudara Oemar Kresno Oetomo, Saudara Fujianto, Saudari Susan Djaja (istri PENGKUGAT), dan Saudara Ferly G. (Vide Bukti P-6);

13 Bahwa di dalam Notulen Musyawarah itu (Vide Bukti P-6) telah jelas terlihat bahwa TERGUGAT yang diwakili oleh anaknya (Saudara Johanes) menyatakan tidak bersedia untuk memperbaiki kembali rumah PENGKUGAT, dan Saudara Johanes dengan angkuhnya juga menolak untuk menandatangani Notulen Musyawarah tersebut;

14 Bahwa pada penyelenggaraan Musyawarah tanggal 7 Oktober 2010 itu, setiap peserta musyawarah secara lisan juga menyampaikan kepada pihak TERGUGAT untuk bertanggung jawab dan melakukan perbaikan atas rumah PENGKUGAT, karena 2 (dua) hal yakni:

14a. Rusaknya rumah PENGKUGAT adalah akibat dari pembangunan rumah kost TERGUGAT. Hal ini telah diakui secara tertulis oleh TERGUGAT (Vide Bukti P-5) dan;

14b. Janji untuk memperbaiki kembali, juga telah dijanjikan secara tertulis di atas Surat Pernyataan yang bermeterai (Vide Bukti P-5) dan janji itu telah diterima oleh PENGKUGAT sebagai suatu kesepakatan yang mana PENGKUGAT bergantung sepenuhnya atas janji yang dibuat oleh TERGUGAT;

Namun lagi-lagi saran yang diberikan oleh para peserta musyawarah tidak digubris oleh pihak TERGUGAT;

15 Bahwa sebagai informasi tambahan, sekali lagi PENGKUGAT tekankan bahwa TERGUGAT mengaku mendirikan bangunan



berupa rumah tinggal, namun pada kenyataannya bangunan tersebut tidak dijadikan sebagai rumah tinggal melainkan rumah kost Tiga Setengah Lantai tanpa izin;

Selain itu Rumah Kost tersebut berada di daerah pemukiman padat penduduk, dan belum pernah mendapatkan persetujuan secara lisan dan tertulis dari PENGUGAT dan bukan tidak mungkin TERGUGAT juga belum memiliki persetujuan dari para tetangga lainnya sebagaimana telah diatur oleh Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 689 Tahun 1994 Bab III Pasal 5 tentang tata cara permohonan izin tempat usaha Rumah kost berdasarkan Undang-Undang Gangguan;

Oleh karena itu, jelas bahwa TERGUGAT adalah pribadi yang angkuh, cenderung memperdayai hukum dan memiliki itikad buruk;

16 Bahwa kemudian pada tanggal 25 November 2010, untuk mengingatkan TERGUGAT akan janjinya yang bersedia melakukan perbaikan lagi, PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan surat Nomor 0114/MSP/MSP/10 perihal SOMASI I / UNDANGAN MUSYAWARAH kepada TERGUGAT (Bukti P-7), untuk hadir pada hari Rabu 8 Desember 2010 dengan harapan agar perselisihan antara para pihak dapat diselesaikan dengan cara damai. Namun TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya (Bukti P-8) menolak untuk datang menghadiri pertemuan tersebut dengan alasan TERGUGAT tidak pernah melakukan suatu tindakan atau perbuatan yang merugikan PENGUGAT. Hal ini tentu tidak sejalan dengan kenyataan dan pengakuan yang telah dibuat oleh TERGUGAT;

Tampak jelas bahwa TERGUGAT ingin lari dari tanggung jawabnya dan mencoba menciptakan citra sebagai orang yang tunduk pada aturan hukum, padahal sebaliknya TERGUGAT adalah orang yang tidak mengindahkan aturan hukum, setidaknya hal ini terbukti dari tidak adanya Izin Kost bagi rumah kost yang diakuinya sebagai rumah tinggal;

Jelas bahwa TERGUGAT telah membohongi PENGUGAT, mengingkari janjinya, melanggar aturan hukum, merugikan PENGUGAT namun secara naif tetap meminta perlindungan hukum. Entah darimana datangnya logika TERGUGAT yang mengatakan bahwa ia tidak pernah merugikan PENGUGAT;

Hal. 5 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



- 17 Bahwa kemudian pada tanggal 27 Januari 2011, PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya kembali mengirimkan surat Nomor 11/ MSP/I/11 perihal, Tanggapan dan SOMASI II kepada TERGUGAT (Bukti P-9) untuk hadir pada hari Kamis 10 Februari 2011. Namun melalui surat tertanggal 9 Februari 2011 (Bukti P-10), TERGUGAT kembali menolak untuk hadir dan menganggap bahwa kerusakan rumah PENGUGAT disebabkan karena usia bangunan yang sudah tua/tidak layak huni akibat berkali-kali terendam banjir. Alasan TERGUGAT sangat tidak masuk akal dan mengada-ada, mengingat rumah PENGUGAT tidak pernah mengalami banjir. Sekalipun terjadi banjir, air tidak akan pernah sampai ke rumah PENGUGAT (hanya di jalan saja) dikarenakan tingginya posisi rumah PENGUGAT lebih tinggi dari jalan dan jika rusak dikarenakan banjir maka seharusnya seluruh rumah yang berada di kawasan itu juga mengalami kerusakan serupa yang terjadi pada rumah PENGUGAT. Pada kenyataannya saat ini, kerusakan hanya dialami oleh rumah-rumah yang berada di sekeliling rumah TERGUGAT. Lagi-lagi, alasan TERGUGAT semata-mata bertujuan agar ia terbebas dari tanggung jawabnya;
- 18 Bahwa pada tanggal 22 Februari 2011 dengan Nomor surat 021/ MSP/II/11, PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, mengirimkan Tanggapan dan SOMASI III kepada TERGUGAT (Bukti P-11) agar hadir pada hari Selasa 1 Maret 2011, namun TERGUGAT kembali tidak hadir dan tidak menanggapi surat PENGUGAT;
- 19 Bahwa selain Somasi I, II dan III tersebut, pada tanggal 10 Januari 2011 PENGUGAT mengirimkan Surat Pengaduan yang ditujukan kepada Kepala Seksi Penertiban Bangunan (P2B) Kecamatan Grogol Petamburan (Bukti P-12), sebagai pihak yang berwenang, dengan maksud agar P2B Kecamatan dapat memberikan tindakan tegas terhadap TERGUGAT yang melakukan pembangunan tanpa mengikuti ketentuan dalam Perda DKI Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam Wilayah DKI Jakarta dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 20 Bahwa kemudian pada tanggal 7 Maret 2011, Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) Kecamatan Grogol



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petamburan Kotamadya Jakarta Barat beserta TERGUGAT yang diwakili anaknya, melakukan peninjauan terhadap kondisi rumah PENGGUGAT (Bukti P-13), namun kehadiran Saudara Johannes hanya terkesan basa-basi, angkuh, tidak memberikan sikap dan pendapat apapun;

- 21 Bahwa peninjauan rumah PENGGUGAT tersebut, Suku Dinas P2B Kecamatan Grogol Petamburan menyarankan kepada PENGGUGAT agar mencari Konsultan Bangunan untuk menghitung kerugian dari rusaknya rumah PENGGUGAT;
- 22 Bahwa menyikapi saran Suku Dinas P2B tersebut, PENGGUGAT meminta kepada Saudara Ir. Handianto DH, selaku Konsultan Bangunan dengan ijin praktek SEBP; 1607/IPTB/K-A/DPPB/VII/2007 untuk menelaah dan meneliti rumah PENGGUGAT agar dapat diketahui penyebab rusaknya bangunan rumah milik PENGGUGAT;
- 23 Bahwa pada hari Selasa, tanggal 8 Maret 2011 Saudara Ir. Handianto DH menyatakan dalam Surat Keterangan Nomor: 01/III/2011, yang pada intinya kerusakan pada bangunan rumah milik PENGGUGAT merupakan kerusakan struktur akibat pembangunan rumah kost bertingkat Tiga Setengah lantai milik TERGUGAT (Bukti P-14);
- 24 Bahwa rusaknya Pondasi Rumah PENGGUGAT serta turunnya struktural tanah dan banyaknya kerusakan parah pada lantai rumah serta dinding-dinding rumah PENGGUGAT telah menimbulkan kerugian yang sangat besar terhadap PENGGUGAT. Apalagi kerusakan tersebut juga berdampak pada dinding kamar tidur milik PENGGUGAT dan anak PENGGUGAT sehingga setiap harinya PENGGUGAT selalu diliputi oleh perasaan cemas dan khawatir terhadap keselamatan keluarganya;
- 25 Bahwa sebagai informasi tambahan didirikannya bangunan kost bertingkat Tiga Setengah lantai oleh TERGUGAT tidak hanya menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT tetapi juga telah menimbulkan kerugian, kerusakan dan retakan pada dinding rumah milik tetangga di sekeliling bangunan TERGUGAT (Bukti P-15);
- 26 Bahwa secara lisan, P2B Kecamatan melalui petugasnya dari Seksi Peruntukan Tata Ruang Dan Bangunan yang bernama Bapak Bram

Hal. 7 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013

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)



mengatakan bahwa peruntukkan di daerah tempat tinggal PENGGUGAT dan TERGUGAT hanya diperuntukkan bagi rumah hunian tinggal dan dengan tinggi MAKSIMAL 2 (dua) lantai;

II TERGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI (Cidera janji);

- 27 Bahwa Rusaknya Pondasi Rumah PENGGUGAT serta turunnya struktural tanah dan banyaknya kerusakan parah pada lantai rumah serta dinding-dinding rumah PENGGUGAT disebabkan karena bangunan kost yang didirikan TERGUGAT sebagaimana telah diakui dalam Surat Pernyataan (Vide Bukti P-5) yang dibuat di atas materai pada tanggal 4 Maret 2007 yang berbunyi "yang mengalami kerusakan dikarenakan saya sedang membangun rumah tinggal di Jalan Tanjung Duren Utara IX/09 RT.001/03 Tanjung Duren Utara - Jakarta Barat";
- 28 Bahwa di dalam Surat Pernyataan di atas materai pada tanggal 4 Maret 2007 tersebut terdapat janji yang diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang berbunyi "adapun pelaksanaan perbaikan akan dilaksanakan setelah lebih kurang enam bulan setelah penyelesaian bangunan rumah saya ini sesuai kesepakatan bersama. Apabila setelah perbaikan ada lagi kerusakan saya bertanggung jawab." (Vide Bukti P-5). Namun, saat ada kerusakan lagi, tidak ada perbaikan kembali yang dilakukan dan malah TERGUGAT yang diwakili oleh anaknya menyatakan tidak bersedia untuk memperbaiki rumah PENGGUGAT (Vide Bukti P-6);
- 29 Bahwa seandainya TERGUGAT mempunyai itikad baik dan menepati janjinya untuk memperbaiki rumah PENGGUGAT segera setelah kerusakan terjadi lagi sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan di atas materai tertanggal 4 Maret 2007 (Vide Bukti P-5) maka rumah PENGGUGAT tidak akan rusak sejauh saat ini;
- 30 Bahwa, Surat Pernyataan pada tanggal 4 Maret 2007 yang dibuat oleh TERGUGAT (Vide Bukti P-5), dibuat dengan memenuhi syarat hukum untuk sahnya perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan oleh karenanya berlaku sebagai Undang-Undang yang harus ditaati oleh TERGUGAT sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;



31 Bahwa seandainya TERGUGAT berdalih bahwa kerusakan rumah PENGGUGAT disebabkan karena bangunan tersebut sudah rapuh atau tua dan bukan oleh pendirian bangunan Tiga Setengah lantai milik TERGUGAT, maka seharusnya tidak akan terjadi kerusakan pondasi dan retakan pada dinding bangunan rumah milik tetangga yang berada di belakang TERGUGAT, apalagi rumah milik PENGGUGAT saat ini terlihat sangat miring ke arah rumah TERGUGAT;

Bahwa untuk sekedar informasi, saat ini yang mengalami kerusakan dikarenakan pembangunan rumah TERGUGAT tersebut bukan hanya rumah milik PENGGUGAT melainkan belakang rumah TERGUGAT pun terkena imbasnya sehingga terdapat kerusakan pula;

32 Bahwa kerusakan rumah PENGGUGAT saat ini terjadi pada penurunan struktural tanah dan mempengaruhi pondasi rumah PENGGUGAT, sehingga perbaikan yang dilakukan harus secara keseluruhan mulai dari perbaikan pondasi hingga perbaikan tembok-tembok serta perbaikan keretakan-keretakan yang terjadi. Pada intinya, perbaikan tidak dapat dilakukan secara tambal sulam karena akan timbul lagi kerusakan yang sama, sehingga jalan satu-satunya adalah merobohkan rumah PENGGUGAT dan membangunnya kembali dengan pondasi yang baru dan bangunan yang baru (mulai dari nol);

33 Bahwa seandainya TERGUGAT mengatakan sudah pernah melakukan perbaikan terhadap kerusakan rumah PENGGUGAT, perbaikan yang dilakukan oleh TERGUGAT hanya bersifat sementara. Hal ini juga diakui oleh TERGUGAT dalam Surat Pernyataan di atas materai pada tanggal 4 Maret 2007, yang mana TERGUGAT secara jelas berjanji kepada PENGGUGAT dengan menyatakan "adapun pelaksanaan perbaikan akan dilaksanakan setelah lebih kurang enam bulan setelah penyelesaian bangunan rumah saya ini sesuai kesepakatan bersama. Apabila setelah perbaikan ada lagi kerusakan saya bertanggung jawab." Dan oleh karenanya TERGUGAT secara sadar mengakui bahwa ada kemungkinan perbaikan perlu dilakukan kembali karena kerusakan terjadi pada bagian yang fundamental yakni pada struktur tanah yang

Hal. 9 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



rusak. Oleh karena itu, TERGUGAT tidak bisa dan tidak boleh diperkenankan untuk menghindar dari pengakuannya dan ingkar dari janjinya;

34 Bahwa dari seluruh point di atas dapat disimpulkan, bahwa sikap TERGUGAT yang menyangkal pengakuannya dan mengingkari janjinya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik di masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain/tetangga. Perbuatan TERGUGAT yang tidak mau memperbaiki kembali rumah PENGGUGAT secara jelas dan terang merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang sangat merugikan PENGGUGAT;

III DASAR HUKUM DAN PENERAPAN TERHADAP KASUS;

35 Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi, Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Dalam hal ini TERGUGAT tidak melakukan kewajibannya yakni untuk berbuat sesuatu. Bahwa TERGUGAT telah berjanji dalam Surat Pernyataannya untuk memperbaiki segala kerusakan yang timbul terhadap rumah PENGGUGAT dan untuk memperbaiki kembali jika kerusakan itu terjadi lagi. Pada faktanya, kerusakan yang sama kembali terjadi pada rumah PENGGUGAT namun TERGUGAT mengingkari janji yang telah dinyatakannya melalui Surat Pernyataan itu (Vide Bukti P-5). Lebih lanjut, hingga saat Gugatan ini diajukan, TERGUGAT selalu mengemukakan beribu alasan untuk menghindar dari tanggung jawabnya dan terus menerus mengingkari janjinya untuk melakukan perbaikan pada rumah PENGGUGAT yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT dan menciderai hak PENGGUGAT;

36 Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi, Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya rugi dan bunga;

Bahwa dikarenakan TERGUGAT tidak melakukan kewajibannya untuk memenuhi janjinya seperti tertulis pada Surat Pernyataan di atas materai tertanggal 4 Maret 2007 yang dibuat dan ditandatangani, maka PENGGUGAT dapat meminta penyelesaian, pemenuhan kewajiban



TERGUGAT disertai dengan biaya ganti rugi atas kelalaian pemenuhan kewajiban tersebut;

Bahwa, akibat keterlambatan TERGUGAT melakukan kewajibannya dalam memperbaiki kerusakan rumah PENGUGAT (sejak tahun 2007 sampai saat ini Mei 2011), maka PENGUGAT tidak dapat menjual rumah tersebut karena keadaan rumah PENGUGAT yang semakin parah kerusakannya dan tidak dapat diperbaiki tanpa membangun pondasi baru serta harga jual yang semakin turun, maka PENGUGAT kehilangan keuntungan yang harusnya dapat diperoleh PENGUGAT dari gagal penjualan tersebut selama hampir 4 (empat) tahun;

37 Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi, Penggantian biaya rugi dan Bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;

Bahwa sebelumnya TERGUGAT pernah melakukan perbaikan sementara terhadap rumah PENGUGAT, namun rumah PENGUGAT kembali mengalami kerusakan di lokasi yang sama bahkan bertambah parah;

Bahwa PENGUGAT sudah berusaha mengingatkan TERGUGAT untuk memenuhi kewajiban yang dijanjikannya sesuai dengan surat pernyataan di atas materai tertanggal 4 Maret 2007 yang tertulis "Apabila setelah perbaikan dilakukan masih terdapat kerusakan lagi saya bertanggung jawab", namun faktanya TERGUGAT tidak memenuhi janjinya untuk memperbaiki kerusakan yang diakibatkan olehnya tersebut, TERGUGAT tetap tidak memperdulikan teguran PENGUGAT dan teguran dari pengurus RT dan RW serta tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya memperbaiki rumah PENGUGAT, padahal sudah lebih dari batas waktu yang dijanjikannya yaitu 6 (enam) bulan sejak bangunan rumah milik TERGUGAT selesai. Maka sangat wajar sekali jika PENGUGAT menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT atas perbuatannya yang tidak mau memenuhi janjinya tersebut;

38 Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

a Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Hal. 11 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



- b Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c Suatu hal tertentu;
- d Suatu sebab yang halal;

Penjabaran unsur pasal terhadap kasus:

- a Mengenai "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" unsur tersebut terpenuhi karena: TERGUGAT menyatakan bersedia memperbaiki rumah PENGGUGAT yang rusak karena tindakan TERGUGAT yang membangun rumah kost persis di sebelah rumah PENGGUGAT, kemudian PENGGUGAT menyetujui akan pernyataan TERGUGAT. Dengan diterimanya Surat Pernyataan tersebut oleh PENGGUGAT maka para pihak telah sepakat mengikatkan diri;
- b Mengenai "Kecakapan untuk membuat suatu perikatan" unsur tersebut terpenuhi karena: TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah subjek hukum yang sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan sehingga PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan Subjek yang cakap hukum;
- c Mengenai "Suatu hal tertentu" unsur ini juga terpenuhi karena: TERGUGAT bersedia melakukan perbaikan terhadap rumah PENGGUGAT yang rusak dikarenakan tindakannya. Oleh karenanya unsur "melakukan hal tertentu" tersebut telah terpenuhi dengan adanya janji TERGUGAT;
- d Mengenai "Suatu sebab yang halal" unsur ini terpenuhi karena adanya suatu keinginan dari TERGUGAT untuk bertanggung jawab terhadap kerusakan pada rumah PENGGUGAT yang disebabkan oleh pembangunan rumah tinggalnya, sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan di atas materai pada tanggal 4 Maret 2007;

39 Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi, Pengakuan, yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang dilakukan di muka Hakim, dan ada yang dilakukan di luar sidang Pengadilan;

Bahwa TERGUGAT mengakui secara tertulis kerusakan rumah PENGGUGAT disebabkan oleh rumah TERGUGAT, hal tersebut secara jelas tercantum dalam Surat Pernyataan di atas materai tertanggal 4 Maret 2007. Bahkan TERGUGAT



bersedia memperbaiki segala kerusakan yang timbul akibat pendirian rumah kost tersebut. Berdasarkan Pasal 1927 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengakuan yang dibuat secara tertulis adalah alat bukti. Oleh karena itu, sudah sewajarnya pengakuan TERGUGAT ini tidak dapat dibantah dan sepantasnya diterima sebagai pengakuan dan alat bukti dalam perkara a quo;

IV PERBUATAN INGKAR JANJI YANG DILAKUKAN TERGUGAT TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT;

40 Bahwa rumah PENGGUGAT mengalami penurunan pondasi akibat adanya tekanan dari rumah kost bertingkat Tiga Setengah lantai milik TERGUGAT, dalam kondisi itu, rumah PENGGUGAT harus diperbaiki secara total dikarenakan antara pondasi yang satu dan pondasi yang lain saling berhubungan dan akibat dari perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh TERGUGAT, rumah PENGGUGAT mengalami kerusakan yang parah dan semakin parah sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar;

41 Bahwa akibat keengganan TERGUGAT melakukan kewajibannya dalam memperbaiki kerusakan rumah PENGGUGAT yang sudah berlangsung sangat lama (sejak tahun 2007 sampai dengan Gugatan ini diajukan), maka PENGGUGAT juga tidak dapat menjual rumah tersebut, dikarenakan keadaan rumah PENGGUGAT yang sangat memprihatinkan (semakin parah) sehingga mengakibatkan harga jualnya menjadi sangat turun, dengan demikian PENGGUGAT kehilangan keuntungan yang harusnya dapat diperoleh dari hasil penjualan tersebut;

42 Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT telah menderita kerugian, baik materiil maupun immateriil, dengan rincian kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

1 Rincian Anggaran Biaya untuk Membangun Rumah PENGGUGAT;

Item Pekerjaan:

Dengan rincian detail sebagai berikut:

A PEKERJAAN PERSIAPAN

1	Bedeng	12,0	m2	300.000,-	3.600.000,-
2	Biaya bongkar		1,0	Is	2.000.000,- 2.000.000,-

Hal. 13 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3	Air kerja	1,0	Is	4.000.000,-	4.000.000,-	
4	Pagar seng sementara		0,0 m1	20.000,-		0,-
5	Pekerjaan bouwplank dan pengukuran		58,0 m1	50.000,-		2.900.000,-
6	Biaya keamanan	0,0	bln	0,-		0,-

7	Listrik kerja setiap bulan (bukan biaya penyambungan)	1,0	ls	2.000.000,-		2.000.000,-
TOTAL PEKERJAAN A :						14.500.000,-

B PEKERJAAN TANAH DAN PONDASI

1	Galian tanah utk sloof	51,0	m3	50.000,-		2.550.000,-
2	Urug kembali bekas galian	17,0	m3	30.000,-		510.000,-
3	Pemadatan	100,0	m2	15.000,-		1.500.000,-
TOTAL PEKERJAAN B :						4.560.000,-

C PEKERJAAN KONSTRUKSI BETON & DINDING

I PEKERJAAN STRUKTUR LANTAI I

Beton K225 dengan besi U24 standar,
setara yang di stok toko material:

1	Pondasi tiang pancang 20x20 = 16 titik @ 18m	288,0	m ¹	156.000,-		44.928.000,-
2	Minimal order pondasi	112,0	m1	50.000,-		5.600.000,-
3	Mob de mob	1,0	ls	3.000.000,-		3.000.000,-
4	Sloof beton bertulang 1:2:3	7,5	m3	3.500.000,-		26.250.000,-
5	Pilecap	4,0	m3	3.500.000,-		14.000.000,-
6	Kolom beton struktur 1:2:3	4,0	m3	3.500.000,-		10.500.000,-
7	Kolom beton praktis(15x15) 1:2:3	4,0	m3	3.500.000,-		10.500.000,-
8	Balok lantai	1,0	m3	3.500.000,-		3.500.000,-
9	Lisplang beton	1,0	m3	3.500.000,-		3.500.000,-
10	Beton tangga	2,0	m3	3.500.000,-		7.000.000,-
Pasangan bata press/bata ringan 1/2 batu adukan						
11	IPC: 5 psr	280,0	m2	90.000,-		25.200.000,-
12	Plesteran PC 1: 4 psr + acian PC	560,0	m2	45.000,-		25.200.000,-
13	Pelur lantai tanpa pembesian t=7cm	9,0	m3	600.000,-		5.400.000,-
14	Pelur lantai carport tanpa pembesian	2,0	m2	250.000,-		500.000,-
15	Bobok tiang pancang	1,0	ls	2.000.000,-		2.000.000,-
16	Pondasi setempat	0,3	m3	3.000.000,-		900.000,-

II PEKERJAAN STRUKTUR LANTAI 2:

1	Balok beton adukan 1:2:3	7,5	m3	3.000.000,-		22.500.000,-
2	Plat lantai beton bertulang 1:2:3	12,0	m3	3.000.000,-		36.000.000,-
3	Kolom beton struktur 1:2:3	0,8	m3	3.000.000,-		2.400.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4	Kolom beton praktis(15x15) 1:2:3	2,0 m3	3.000.000,-	6.000.000,-
5	Pasangan bata press / bata ringan 1:5	164,0 m2	90.000,-	14.760.000,-
6	Plesteran + acian 1:4	274,0 m2	45.000,-	12.330.000,-
7	Lisplang beton	0,4 m3	3.000.000,-	1.200.000,-
8	Talang beton	1,5 m3	3.000.000,-	4.500.000,-
9	Ringbalk	3,0 m3	3.000.000,-	9.000.000,-

TOTAL PEKERJAAN C : 296.668.000,-

D PEKERJAAN ATAP DAN PLAFOND

1	Kuda kuda pakai kayu yg lama, ongkos saja	110,0 m2	20.000,-	2.200.000,-
2	Genteng pakai yg lama, ongkos saja	110,0 m2	20.000,-	2.200.000,-
3	Nok genteng pakai yg lama, ongkos saja	7,0 m1	20.000,-	140.000,-
4	Nok genteng beton segitiga	0,0 bh	60.000,-	0,-
5	Lisplang GRC 3/30 profil	0,0 m1	30.000,-	0,-
6	Plafond gypsum 9 mm + rangka hollow 4x4, 4x2	238,0 m2	100.000,-	23.800.000,-
7	Pasang list plafon gypsum standard t = 15 cm	0,0 m1	20.000,-	0,-
8	Alumunium foil	0,0 m1	20.000,-	0,-

TOTAL PEKERJAAN D : 28.340.000,-

E PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA

1	Kusen kayu, pakai yg lama, ongkos saja	14,0 bh	150.000,-	2.100.000,-
2	Daun Pintu panel solid kayu, ongkos saja	2,0 bh	150.000,-	300.000,-
3	Daun Pintu lainnya, ongkos saja	13,0 bh	150.000,-	1.950.000,-
4	Kusen dan daun jendela, ongkos saja	10,0 bh	150.000,-	1.500.000,-
5	Pintu alumunium lengkap, ongkos saja	1,0 bh	500.000,-	500.000,-

TOTAL PEKERJAAN E : 6.350.000,-

F PEKERJAAN FINISHING LANTAI & DINDING

1	Finishing lantai 1 (keramik Rp 60.000,-)	112,0 m2	125.000,-	14.000.000,-
2	Skirting (plin) ruang utama	0,0 m2	125.000,-	0,-
3	Finishing lantai 2 (keramik Rp 60.000,-)	110,0 m2	125.000,-	13.750.000,-
4	Skirting r servis dan teras	0,0 m2	150.000,-	0,-
5	Finishing dinding kamar mandi (keramik Rp 60.000,-)	76,0 m2	125.000,-	9.500.000,-

Hal. 15 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6	Finishing lantai kamar mandi pembantu (keramik Rp 60.000,-)	2,0 m2	130.000,-	260.000,-
7	Finishing dinding keramik tangga (keramik Rp 60.000,-)	11,0 m2	130.000,-	1.430.000,-
8	Dapur kotor, meja beton, keramik dan zink: - Kitchen sink pakai yg lama - Kran sink pakai yg lama - Meja dapur beton berikut keramiknya 20x20 polos (5 m ²)	0,0 set 0,0 set 3,0 m ¹	0,- 0,- 500.000,-	0,- 0,- 1.500.000,-
TOTAL PEKERJAAN F :			40.400.000,-	

G PEKERJAAN SANITAIR

KM/WC ortu It 1:

1	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung extot	0,0 set	1.830.000,-	0,-
	• shower tray diluar kaca	0,0 set	500.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-
	• kran tembok toto terpasang	0,0 set	200.000,-	0,-
	• kran shower	0,0 set	1.113.000,-	0,-
	• Hand shower	0,0 set	312.000,-	0,-

KM/WC utama It 1:

2	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung extoto	0,0 set	1.830.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-
	• kran tembok	0,0 set	200.000,-	0,-
	• kran shower	0,0 set	1.113.000,-	0,-
	• Hand shower	0,0 set	312.000,-	0,-

KM/WC tamu It 1:

3	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung ex toto ukuran paling kecil	0,0 set	750.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-
	• kran tembok	0,0 set	200.000,-	0,-

KM/WC pembantu It 2:

4	- bak mandi	0,0 bh	200.000,-	0,-
	• closet jongkok putih	0,0 bh	150.000,-	0,-
	• kran tembok ex Onda	0,0 set	100.000,-	0,-
	• floor drain plastik	0,0 set	50.000,-	0,-

KM/WC anak 1 di It 2:

5	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung extoto	0,0 set	1.830.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• kran tembok toto terpasang	0,0	set	200.000,-	0,-
• kran shower	0,0	set	1.113.000,-	0,-
• Hand shower	0,0	set	312.000,-	0,-
KM/WC Anak It 2:				
6 - monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0	set	1.900.000,-	0,-
• wastafel gantung extoto	0,0	set	1.830.000,-	0,-
• floor drain Alinco	0,0	set	150.000,-	0,-
• kran tembok toto terpasang	0,0	set	200.000,-	0,-
• kran shower	0,0	set	1.113.000,-	0,-
• Hand shower	0,0	set	312.000,-	0,-
Exterior :				
7 - kran tembok ex onda	0,0	bh	100.000,-	0,-
• bak kontrol / Clean Out	0,0	bh	150.000,-	0,-
• roof drain	0,0	bh	70.000,-	0,-
Pipa air bersih dan kotor :				
8 Air bersih PVC 1/2", 3/4", 1" merk rucika aw	0,0	ml	40.000,-	0,-
Air kotor 4" 3" 2.5" d merk wavin	0,0	ml	40.000,-	0,-
Air kotor 5" d merk wavin	0,0	ml	65.000,-	0,-
TOTAL PEKERJAAN G :				0,-

H PEKERJAAN PENGECATAN

1 Cat dinding dalam vinilex	736,0	m2	20.000,-	14.720.000,-
2 Cat dinding luar weathershield	98,0	m2	35.000,-	3.430.000,-
3 Cat plafon	238,0	m2	20.000,-	4.760.000,-
4 Cat list plafon	0,0	m1	5.000,-	0,-
5 melamic kusen kayu dan daunnya ex impra	0,0	ls	0,-	0,-
6 Cat papan lisplank	0,0	m1	0,-	0,-
TOTAL PEKERJAAN H :				22.910.000,-

I PEKERJAAN LISTRIK Ongkos saja

1 Panel utama (sekring box) ca hager G12 dan G8	1,0	set	250.000,-	250.000,-
2 Instalasi titik lampu + fitting	30,0	ttk	50.000,-	1.500.000,-
3 Instalasi titik stop kontak	15,0	ttk	50.000,-	750.000,-
4 Stop kontak TV + instalasi ex broco NGU	2,0	ttk	50.000,-	100.000,-
5 Stop kontak telp + instalasi ex broco NGU	1,0	ttk	50.000,-	50.000,-
Kabel tufur untuk daya 2200 watt + grounding				
6 kabel tembaga	1,0	set	200.000,-	200.000,-
7 gambar jaminan listrik	0,0	ls	0,-	0,-
8 Instalasi power AC + MCB	4,0	ttk	50.000,-	200.000,-

Hal. 17 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TOTAL PEKERJAAN I : 3.050.000,-

J Biaya Sewa Rumah selama Renovasi 1 (satu) tahun

TOTAL BIAAYA SEWA J : 50.000.000,-

Total Rekapitulasi:

A	Pekerjaan Persiapan	: Rp 14.500.000,-
B	Pekerjaan Tanah dan Pondasi	: Rp 4.560.000,-
C	Pekerjaan Konstruksi Beton	: Rp296.668.000,-
D	Pekerjaan Atap dan Plafond (atap pakai material lama)	: Rp 28.340.000,-
E	Pekerjaan Pintu dan Jendela (pakai material lama)	: Rp 6.350.000,-
F	Pekerjaan Finishing Lantai dan Dinding	: Rp 40.440.000,-
G	Pekerjaan Sanitair (pakai material lama)	: Rp 0,-
H	Pekerjaan Pengecatan	: Rp 22.910.000,-
I	Pekerjaan Listrik (Pakai Material Lama)	: Rp 3.050.000,-
J	Biaya Sewa Rumah selama renovasi 1 (satu) tahun	: <u>Rp 50.000.000,-</u>
TOTAL		: Rp466.818.000,-

Total untuk membangun kembali rumah PENGUGAT adalah:

Rp466.818.000,- (empat ratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan belas ribu rupiah);

1 Selain kerugian tersebut, Tergugat juga harus dianggap pantas untuk membayar biaya ganti rugi atas kelalaian pemenuhan kewajiban dari Tergugat kepada Penggugat yang mengakibatkan kehilangan keuntungan dari harga jual pasaran tanah dan bangunan yang tidak bisa dijual sejak tahun 2007 hingga perkara memiliki kekuatan hukum yang tetap. Adapun kerugian tersebut sejumlah:

- Harga jual pasaran di tahun 2007 Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
-

Harga jual pasaran di tahun 2011 Rp1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah);

selisih Rp 400.000.000,-

Maka kehilangan keuntungan PENGUGAT sejumlah
Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);



Berdasarkan perhitungan di atas pada point 40.1 dan 40.2, maka kerugian Materiil Penggugat secara keseluruhan adalah Rp866.818.000,- (delapan ratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan belas ribu rupiah);

Kerugian Immateriil:

- 1 Bahwa selama 4 tahun Penggugat mengalami kekhawatiran, kecemasan serta ketidaknyamanan terhadap bangunan rumah tinggalnya dan hal tersebut tidak dapat dinilai oleh materi;
- 2 Bahwa selain itu rusaknya bangunan rumah milik Penggugat hingga saat ini semakin hari semakin melebar dan bertambah parah hal tersebut dikhawatirkan akan berdampak buruk serta membahayakan keselamatan apalagi hingga saat ini belum ada kejelasan serta kepastian hukum, sehingga Penggugat selalu diliputi oleh rasa cemas memikirkan keadaan rumahnya, dan hal tersebut juga tidak dapat dinilai oleh materi;
- 3 Atas alasan tersebut pada point 40.3 dan 40.4 di atas adil dan wajar bagi Penggugat untuk meminta ganti kerugian immateriil kepada Tergugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

V PERMOHONAN SITA JAMINAN DAN UANG PAKSA;

43 Bahwa agar GUGATAN ini tidak sia-sia dan untuk menjamin ganti rugi yang akan dibayarkan oleh Tergugat serta menghindari kemungkinan Tergugat mengalihkan harta kekayaannya, maka Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas kekayaan yang dimiliki oleh Tergugat, termasuk namun tidak terbatas pada:

- 41a Tanah dan bangunan beserta dengan segala isinya yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 658 RT.002/03 Jakarta Barat, dan;
- 41b Tanah serta bangunan beserta segala isinya yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 9 RT.001/03 Jakarta Barat serta;
- 41c Aset-aset Tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari;
- 44 Bahwa agar Tergugat senantiasa tunduk dan patuh dalam melaksanakan isi putusan ini, maka kiranya patut dan cukup beralasan bagi TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari, apabila kelak TERGUGAT lalai atau menolak melaksanakan isi

Hal. 19 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- 45 Bahwa mengingat Gugatan telah didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, PENGUGAT mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

VI PERMOHONAN PROVISI;

- 46 Bahwa untuk menjamin kepastian hukum serta untuk mencegah TERGUGAT melakukan tindakan-tindakan hukum dan atau perikatan-perikatan atas harta kekayaan TERGUGAT, yang menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi PENGUGAT, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus Putusan Provisi sebagai berikut:

- 1 Menyatakan TERGUGAT dilarang menggunakan hak-hak yang lahir dari harta kekayaan, termasuk namun tidak terbatas pada kegiatan-kegiatan pengalihan hak dan transaksi bisnis yang akan mengurangi kemampuannya dalam memberikan ganti kerugian kepada PENGUGAT pada saat perkara a quo, memiliki kekuatan hukum tetap;
- 2 Menyatakan TERGUGAT dilarang untuk melakukan perbuatan hukum apapun yang menjadikan benda-benda yang menjadi objek sita jaminan dalam perkara a quo sebagai objek perjanjian atau perikatan, termasuk namun tidak terbatas pada baik secara langsung maupun tidak langsung menawarkan, memindahkan, mengalihkan dan menjaminkan, baik untuk sebagian maupun seluruhnya dan karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sehubungan dengan penawaran, pengalihan, dan penjaminan atas benda-benda yang menjadi objek perkara a quo, baik untuk sebagian maupun seluruhnya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat,



hingga putusan dalam perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;

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

DALAM PROVISI:

- 1 Mengabulkan permohonan Provisi PENGUGAT untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas kekayaan yang dimiliki oleh TERGUGAT, termasuk namun tidak terbatas pada:
 - 2a. Tanah dan bangunan beserta dengan segala isinya yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 658 RT.002/03 Jakarta Barat;
 - 2b. Tanah serta bangunan beserta segala isinya yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 9 RT.001/03 Jakarta Barat serta;
 - 2c. Aset-aset TERGUGAT baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari;
- 3 Menyatakan TERGUGAT dilarang menggunakan hak-hak yang lahir dari harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada kegiatan-kegiatan pengalihan hak dan transaksi bisnis yang akan mengurangi kemampuannya dalam memberikan ganti kerugian kepada PENGUGAT pada saat perkara a quo, memiliki kekuatan hukum tetap;
- 4 Menyatakan TERGUGAT dilarang untuk melakukan perbuatan hukum apapun yang menjadikan benda-benda yang menjadi objek sita jaminan dalam perkara a quo sebagai objek perjanjian atau perikatan, termasuk namun tidak terbatas pada baik secara langsung maupun tidak langsung menawarkan, memindahkan, mengalihkan dan menjaminkan, baik untuk sebagian maupun seluruhnya dan karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sehubungan dengan penawaran, pengalihan dan penjaminan atas benda-benda yang menjadi objek perkara a quo, baik untuk sebagian maupun seluruhnya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, hingga putusan dalam perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;
- 5 Menghukum TERGUGAT untuk segera melaksanakan Putusan Provisi ini terhitung sejak diucapkannya Putusan Provisi ini;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

Hal. 21 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



- 2 Menyatakan TERGUGAT telah terbukti melakukan cidera janji/wanprestasi, yaitu tidak melaksanakan kewajibannya melakukan perbaikan rumah kepada PENGUGAT sebagaimana yang telah dijanjikan oleh TERGUGAT dalam Surat Pernyataan di atas Materai pada tanggal 4 Maret 2007;
- 3 Menghukum TERGUGAT untuk melakukan perbaikan rumah PENGUGAT yang terletak di atas tanah di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 8 RT.001, RW.03 Jakarta Barat sebagaimana yang telah dijanjikan oleh TERGUGAT dalam Surat Pernyataan di atas Materai pada tanggal 4 Maret 2007 dan dikarenakan kerusakan terjadi pada pondasi rumah PENGUGAT maka TERGUGAT harus melakukan perbaikan dengan cara membangun pondasi baru serta mendirikan rumah baru di atas tanah itu dan pendirian rumah tersebut harus secara menyeluruh dan sedemikian rupa sempurna agar rumah PENGUGAT tidak kembali rusak;
- 4 Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil kepada PENGUGAT sebesar Rp866.818.000,- (delapan ratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan belas ribu rupiah) untuk membangun kembali rumah PENGUGAT dengan perincian sebagai berikut;

A PEKERJAAN PERSIAPAN

1	Bedeng	12,0	m2	300.000,-	3.600.000,-	
2	Biaya bongkar		1,0	Is	2.000.000,-	2.000.000,-
3	Air kerja	1,0	Is	4.000.000,-	4.000.000,-	
4	Pagar seng sementara		0,0	m1	20.000,-	0,-
5	Pekerjaan bouwplank dan pengukuran		58,0	m1	50.000,-	2.900.000,-
6	Biaya keamanan	0,0	bln		0,-	0,-
7	Listrik kerja setiap bulan (bukan biaya penyambungan)		1,0	ls	2.000.000,-	2.000.000,-
TOTAL PEKERJAAN A :						14.500.000,-

A PEKERJAAN TANAH DAN PONDASI

1	Galian tanah utk sloof	51,0	m3	50.000,-	2.550.000,-	
2	Urug kembali bekas galian	17,0	m3	30.000,-	510.000,-	
3	Pemadatan	100,0	m2	15.000,-	1.500.000,-	
TOTAL PEKERJAAN B :						4.560.000,-

A PEKERJAAN KONSTRUKSI BETON & DINDING

I PEKERJAAN STRUKTUR LANTAI I

Beton K225 dengan besi U24 standar,
setara yang di stok toko material:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1	Pondasi tiang pancang 20x20 = 16 titik @ 18m	288,0 m ¹	156.000,-	44.928.000,-
2	Minimal order pondasi	112,0 m1	50.000,-	5.600.000,-
3	Mob de mob	1,0 ls	3.000.000,-	3.000.000,-
4	Sloof beton bertulang 1:2:3	7,5 m3	3.500.000,-	26.250.000,-
5	Pilecap	4,0 m3	3.500.000,-	14.000.000,-
6	Kolom beton struktur 1:2:3	4,0 m3	3.500.000,-	10.500.000,-
7	Kolom beton praktis(15x15) 1:2:3	4,0 m3	3.500.000,-	10.500.000,-
8	Balok lantai	1,0 m3	3.500.000,-	3.500.000,-
9	Lisplang beton	1,0 m3	3.500.000,-	3.500.000,-
10	Beton tangga	2,0 m3	3.500.000,-	7.000.000,-
Pasangan bata press/bata ringan 1/2 batu adukan				
11	IPC: 5 psr	280,0 m2	90.000,-	25.200.000,-
12	Plesteran PC 1: 4 psr + acian PC	560,0 m2	45.000,-	25.200.000,-
13	Pelur lantai tanpa pembesian t=7cm	9,0 m3	600.000,-	5.400.000,-
14	Pelur lantai carport tanpa pembesian	2,0 m2	250.000,-	500.000,-
15	Bobok tiang pancang	1,0 ls	2.000.000,-	2.000.000,-
16	Pondasi setempat	0,3 m3	3.000.000,-	900.000,-

II PEKERJAAN STRUKTUR LANTAI 2:

1	Balok beton adukan 1:2:3	7,5 m3	3.000.000,-	22.500.000,-
2	Plat lantai beton bertulang 1:2:3	12,0 m3	3.000.000,-	36.000.000,-
3	Kolom beton struktur 1:2:3	0,8 m3	3.000.000,-	2.400.000,-
4	Kolom beton praktis(15x15) 1:2:3	2,0 m3	3.000.000,-	6.000.000,-
5	Pasangan bata press / bata ringan 1:5	164,0 m2	90.000,-	14.760.000,-
6	Plesteran + acian 1:4	274,0 m2	45.000,-	12.330.000,-
7	Lisplang beton	0,4 m3	3.000.000,-	1.200.000,-
8	Talang beton	1,5 m3	3.000.000,-	4.500.000,-
9	Ringbalk	3,0 m3	3.000.000,-	9.000.000,-

TOTAL PEKERJAAN C : 296.668.000,-

A PEKERJAAN ATAP DAN PLAFOND

1	Kuda kuda pakai kayu yg lama, ongkos saja	110,0 m2	20.000,-	2.200.000,-
2	Genteng pakai yg lama, ongkos saja	110,0 m2	20.000,-	2.200.000,-
3	Nok genteng pakai yg lama, ongkos saja	7,0 m1	20.000,-	140.000,-
4	Nok genteng beton segitiga	0,0 bh	60.000,-	0,-
5	Lisplang GRC 3/30 profil	0,0 m1	30.000,-	0,-
6	Plafond gypsum 9 mm + rangka hollow 4x4, 4x2	238,0 m2	100.000,-	23.800.000,-
7	Pasang list plafon gypsum	0,0 m1	20.000,-	0,-

Hal. 23 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

standard t = 15 cm

8	Alumunium foil	0,0 m ¹	20.000,-	0,-
---	----------------	--------------------	----------	-----

TOTAL PEKERJAAN D : 28.340.000,-

A PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA

1	Kusen kayu, pakai yg lama, ongkos saja	14,0 bh	150.000,-	2.100.000,-
2	Daun Pintu panel solid kayu, ongkos saja	2,0 bh	150.000,-	300.000,-
3	Daun Pintu lainnya, ongkos saja	13,0 bh	150.000,-	1.950.000,-
4	Kusen dan daun jendela, ongkos saja	10,0 bh	150.000,-	1.500.000,-
5	Pintu alumunium lengkap, ongkos saja	1,0 bh	500.000,-	500.000,-

TOTAL PEKERJAAN E : 6.350.000,-

A PEKERJAAN FINISHING LANTAI & DINDING

1	Finishing lantai 1 (keramik Rp 60.000,-)	112,0 m2	125.000,-	14.000.000,-
2	Skirting (plin) ruang utama	0,0 m2	125.000,-	0,-
3	Finishing lantai 2 (keramik rp 60.000,-)	110,0 m2	125.000,-	13.750.000,-
4	Skirting r servis dan teras	0,0 m2	150.000,-	0,-
5	Finishing dinding kamar mandi (keramik Rp 60.000,-)	76,0 m2	125.000,-	9.500.000,-
6	Finishing lantai kamar mandi pembantu (keramik Rp 60.000,-)	2,0 m2	130.000,-	260.000,-
7	Finishing dinding keramik tangga (keramik Rp 60.000,-)	11,0 m2	130.000,-	1.430.000,-
8	Dapur kotor, meja beton, keramik dan zink: - Kitchen sink pakai yg lama - Kran sink pakai yg lama - Meja dapur beton berikut keramiknya 20x20 polos (5 m ²)	0,0 set 0,0 set 3,0 m ¹	0,- 0,- 500.000,-	0,- 0,- 1.500.000,-

TOTAL PEKERJAAN F : 40.400.000,-

A PEKERJAAN SANITAIR

KM/WC ortu Lt 1:

1	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung extot	0,0 set	1.830.000,-	0,-
	• shower tray diluar kaca	0,0 set	500.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-
	• kran tembok toto terpasang	0,0 set	200.000,-	0,-
	• kran shower	0,0 set	1.113.000,-	0,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	• Hand shower	0,0 set	312.000,-	0,-
	KM/WC utama It 1:			
2	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung extoto	0,0 set	1.830.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-
	• kran tembok	0,0 set	200.000,-	0,-
	• kran shower	0,0 set	1.113.000,-	0,-
	• Hand shower	0,0 set	312.000,-	0,-
	KM/WC tamu It 1:			
3	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung ex toto ukuran paling kecil	0,0 set	750.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-
	• kran tembok	0,0 set	200.000,-	0,-
	KM/WC pembantu It 2:			
4	- bak mandi	0,0 bh	200.000,-	0,-
	• closet jongkok putih	0,0 bh	150.000,-	0,-
	• kran tembok ex Onda	0,0 set	100.000,-	0,-
	• floor drain plastik	0,0 set	50.000,-	0,-
	KM/WC anak 1 di It 2:			
5	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung extoto	0,0 set	1.830.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-
	• kran tembok toto terpasang	0,0 set	200.000,-	0,-
	• kran shower	0,0 set	1.113.000,-	0,-
	• Hand shower	0,0 set	312.000,-	0,-
	KM/WC Anak It 2:			
6	- monoblok TOTO standart putih & jetwasher	0,0 set	1.900.000,-	0,-
	• wastafel gantung extoto	0,0 set	1.830.000,-	0,-
	• floor drain Alinco	0,0 set	150.000,-	0,-
	• kran tembok toto terpasang	0,0 set	200.000,-	0,-
	• kran shower	0,0 set	1.113.000,-	0,-
	• Hand shower	0,0 set	312.000,-	0,-
	Exterior :			
7	- kran tembok ex onda	0,0 bh	100.000,-	0,-
	• bak kontrol / Clean Out	0,0 bh	150.000,-	0,-
	• roof drain	0,0 bh	70.000,-	0,-
	Pipa air bersih dan kotor :			
8	Air bersih PVC 1/2",3/4",1" merk rucika aw	0,0 ml	40.000,-	0,-
	Air kotor 4" 3" 2.5" d merk wavin	0,0 ml	40.000,-	0,-
	Air kotor 5" d merk wavin	0,0 ml	65.000,-	0,-

Hal. 25 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TOTAL PEKERJAAN G : 0,-

A PEKERJAAN PENGECATAN

1	Cat dinding dalam vinilex	736,0 m2	20.000,-	14.720.000,-
2	Cat dinding luar weathershield	98,0 m2	35.000,-	3.430.000,-
3	Cat plafon	238,0 m2	20.000,-	4.760.000,-
4	Cat list plafon	0,0 m1	5.000,-	0,-
5	melamic kusen kayu dan daunnya ex impra	0,0 ls	0,-	0,-
6	Cat papan lisplank	0,0 m1	0,-	0,-

TOTAL PEKERJAAN H : 22.910.000,-

A PEKERJAAN LISTRIK Ongkos saja

1	Panel utama (sekring box) ca hager G12 dan G8	1,0 set	250.000,-	250.000,-
2	Instalasi titik lampu + fitting	30,0 ttk	50.000,-	1.500.000,-
3	Instalasi titik stop kontak	15,0 ttk	50.000,-	750.000,-
4	Stop kontak TV + instalasi ex broco NGU	2,0 ttk	50.000,-	100.000,-
5	Stop kontak telp + instalasi ex broco NGU Kabel tufur untuk daya 2200 watt + grounding	1,0 ttk	50.000,-	50.000,-
6	kabel tembaga	1,0 set	200.000,-	200.000,-
7	gambar jaminan listrik	0,0 ls	0,-	0,-
8	Instalasi power AC + MCB	4,0 ttk	50.000,-	200.000,-

TOTAL PEKERJAAN I : 3.050.000,-

A Biaya Sewa Rumah selama Renovasi 1 (satu) tahun

TOTAL BIAAYA SEWA J : 50.000.000,-

Total Rekapitulasi:

A	Pekerjaan Persiapan	: Rp 14.500.000,-
B	Pekerjaan Tanah dan Pondasi	: Rp 4.560.000,-
C	Pekerjaan Konstruksi Beton	: Rp 296.668.000,-
D	Pekerjaan Atap dan Plafond (atap pakai material lama)	: Rp 28.340.000,-
E	Pekerjaan Pintu dan Jendela (pakai material lama)	: Rp 6.350.000,-
F	Pekerjaan Finishing Lantai dan Dinding	: Rp 40.440.000,-
G	Pekerjaan Sanitair (pakai material lama)	: Rp 0,-
H	Pekerjaan Pengecatan	: Rp 22.910.000,-
I	Pekerjaan Listrik (Pakai Material Lama)	: Rp 3.050.000,-
J	Biaya Sewa Rumah selama renovasi	



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

1 (satu) tahun : Rp 50.000.000,-

TOTAL : Rp466.818.000,-

Total untuk membangun kembali rumah PENGGUGAT adalah:

Rp466.818.000,- (empat ratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan belas ribu rupiah);

dan ganti rugi atas kelalaian pemenuhan kewajiban dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT berupa kehilangan keuntungan dari harga jual pasaran tanah dan bangunan yang tidak bisa dijual sejak tahun 2007 hingga perkara memiliki kekuatan hukum yang tetap. Adapun kerugian tersebut sejumlah:

- Harga jual pasaran di tahun 2007 Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
-

Harga jual pasaran di tahun 2011 Rp1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah);

selisih Rp 400.000.000,-

Maka kehilangan keuntungan PENGGUGAT sejumlah
Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Berdasarkan perhitungan di atas, maka kerugian Materiil PENGGUGAT yang diganti oleh TERGUGAT secara keseluruhan adalah Rp866.818.000,- (delapan ratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan belas ribu rupiah);

- 5 Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian immaterial yang diderita PENGGUGAT sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- 6 Meletakkan sita jaminan terhadap kekayaan yang dimiliki TERGUGAT, termasuk namun tidak terbatas pada:
 - 6a. Tanah dan bangunan beserta dengan segala isinya yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 658 RT.002/03 Jakarta Barat;
 - 6b. Tanah serta bangunan beserta segala isinya yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 658 RT.002/03 Jakarta Barat;
 - 6c. Aset-aset TERGUGAT baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari;
- 7 Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari, apabila kelak TERGUGAT lalai atau menolak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Hal. 27 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



- 8 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
- 9 Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

- 1 Bahwa apa apa yang terurai pada bagian Konvensi agar secara mutatis -mutandis dianggap termasuk dalam Reconvensi;
- 2 Bahwa dari hal-hal yang terurai pada bagian Konvensi, telah ternyata dengan jelas Surat Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, tidak ada wanprestasi yang dilakukan Penggugat Reconvensi terhadap Tergugat Reconvensi;
- 3 Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan pada bagian konvensi bahwa sejak 4 (empat) tahun lalu Penggugat Reconvensi sudah memperbaiki komplain gangguan kerusakan bangunan Tergugat Reconvensi dan telah terpenuhi komplain perbaikan tersebut secara keseluruhan dan telah diterima baik, maka segala kebaikan Penggugat Reconvensi terhadap Tergugat Reconvensi selaku tetangga telah disalahartikan dan dimanfaatkan dengan niat yang buruk oleh Tergugat Reconvensi yang cenderung merongrong Penggugat Reconvensi secara berulang kali meminta perbaikan terus menerus tanpa batas waktu dan hendak mencari keuntungan dengan jalan atau cara yang tidak baik, mencari-cari alasan dan menuduh secara sembarangan yang maksud dan tujuannya supaya Penggugat Reconvensi dapat memenuhi keinginan tuntutan kerugian yang diajukan Tergugat Reconvensi;
- 4 Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Reconvensi sebagaimana tersebut di atas butir 21 telah merugikan Penggugat Reconvensi yaitu kesal, kecewa, tidak nyaman walaupun kerugian tersebut sulit dinilai dengan materi, maka adalah wajar apabila Penggugat Reconvensi menuntut ganti kerugian immaterial kepada Tergugat Reconvensi sejumlah Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayar secara tunai sekaligus dan seketika sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila tiap-tiap hari lalai mentaati isi putusan a quo dikenakan denda uang paksa sejumlah Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari sampai dibayar lunas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang demikian adalah jelas perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sesuai dengan putusan Hoge Raad 31 Januari 1919, adalah:

- 1 Melanggar hak orang lain;
- 2 Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
- 3 Bertentangan dengan kesusilaan yang baik;
- 4 Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;
- 6 Agar gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 8 Rt.001/03 Jakarta Barat milik kepunyaan Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya dari Penggugat Rekonvensi, GUNARDI SETIAWAN alias ALEX;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
- 3 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi;
- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi immateriil, sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi dan dibayar secara tunai sekaligus dan seketika sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila tiap-tiap hari lalai mentaati isi putusan a quo dikenakan denda uang paksa sejumlah Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari sampai dibayar lunas;
- 5 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan *ex aequo et bono*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 469/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR. tanggal 26 Januari 2012 dengan amar sebagai berikut:

Hal. 29 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013

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)



I DALAM KONVENSI:

A DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan/Permohonan Provisi dari Penggugat;

A DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan ingkar janji, yaitu tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan perbaikan rumah Penggugat, sebagaimana yang telah dijanjikan oleh Tergugat dalam Surat Pernyataan di atas Meterai pada tanggal 4 Maret 2007;
- 3 Menghukum Tergugat untuk melakukan perbaikan rumah Penggugat yang terletak di atas tanah di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 8 RT.001/RW.03 Jakarta Barat, sebagaimana yang telah dijanjikan oleh Tergugat dalam Surat Pernyataan di atas Meterai pada tanggal 4 Maret 2007 dan dikarenakan kerusakan terjadi pada pondasi rumah Penggugat maka Tergugat harus melakukan perbaikan dengan cara membangun pondasi baru maka Tergugat harus melakukan perbaikan dengan cara membangun pondasi baru dan membuat bangunan rumah baru di atas tanah itu dan pendirian rumah baru tersebut harus secara menyeluruh dan sempurna agar rumah Penggugat tidak rusak kembali;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat lalai atau menolak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.122.000,- (satu juta seratus dua puluh dua ribu rupiah);
- 6 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

I DALAM REKONVENSI:

1. Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya dalam Rekonvensi ini sebesar Nihil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 432/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 15 Januari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 15 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 469/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juni 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 Juni 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 20 Juni 2013;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- A Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- B Adapun alasan-alasan kasasi dari PEMOHON KASASI ialah karena peraturan hukum tidak dilaksanakan, ada kesalahan pada melaksanakannya dan tidak dilaksanakan cara melakukan peradilan yang harus diturut undang-undang dan menyalahi hukum pembuktian sebagaimana akan diuraikan di bawah ini;

Hal. 31 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013

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)



C Sebelumnya mohon perhatian Mahkamah Agung tentang adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 981 K/SIP/1972 tanggal 31-10-1974 yang mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

“Dalam hal keputusan Pengadilan Tinggi dibatalkan Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya baik mengenai pengertian hukum maupun penilaian pembuktiannya“;

D YANG MENJADI SENGKETA DALAM POKOK PERKARA INI;

Berdasarkan fakta-fakta persidangan pokok perkara ini adalah sebagai berikut:

Bahwa Tergugat/Pemohon Kasasi membangun rumah, Penggugat/ Termohon Kasasi komplain atas rumahnya timbul kerusakan berupa retak-retak pada dinding dan lantai dan Termohon Kasasi meminta Pemohon Kasasi memperbaiki rumah Termohon Kasasi;

Lalu Pemohon Kasasi dibuatkan surat pernyataan oleh Termohon Kasasi sebagaimana surat pernyataan tanggal 4 Maret 2007 (vide bukti P.5) kemudian Tergugat memperbaiki seluruh komplain kerusakan rumah Termohon Kasasi dan telah selesai pada bulan Juni 2007. Dan pemborong pekerjaan memperbaiki rumah Termohon Kasasi setelah selesai dapat diterima baik oleh Termohon Kasasi dan Pemborong menggaransi hasil perbaikan tersebut selama 6 (enam) bulan lamanya (vide bukti T.1, T.2);

Seiring berjalannya waktu sejak perbaikan rumah Termohon Kasasi telah berlalu 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan Termohon Kasasi mengkomplain kembali untuk yang kedua kalinya adanya kerusakan rumahnya itu lagi, sebagaimana ternyata surat somasi tertanggal 25 November 2010 (bukti P.7), agar rumahnya yang rusak kembali diperbaiki dengan menggunakan surat pernyataan yang terdahulu tertanggal 4 Maret 2007;

Surat pernyataan terdahulu a quo seolah-olah Pemohon Kasasi dibebani terus menerus tanpa ada batas waktu setiap kerusakan rumah Termohon Kasasi, hal demikian sangat tidak adil bagi Pemohon Kasasi dan surat pernyataan a quo bertentangan dengan rasa keadilan dan kepatutan, karena Pemohon Kasasi sudah memperbaiki rumah Termohon Kasasi dengan baik dan setelah 3 tahun 6 bulan berlalu masih juga dibebankan kepada Pemohon Kasasi adalah melanggar kepantasan dan rasa keadilan;

E Bahwa uraian singkat fakta hukum yang sebenarnya terjadi perlu diungkapkan, untuk memperjelas bahwa putusan-putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan dengan begitu saja pertimbangan hukum maupun putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang ternyata terdapat kesalahan-kesalahan menyolok tentang pelaksanaan pengetrapan hukumnya, kurang cukup mempertimbangkan dan seolah-olah menutup mata dalam memperhatikan bukti yang ada secara objektif sesuai dengan fakta hukumnya;

JUDEX FACTI SALAH DAN KELIRU CARANYA MENAFSIRKAN HUKUM PEMBUKTIAN YANG MENYANGKUT SURAT PERNYATAAN YANG MELANGGAR PASAL 1320 KUHPERDATA DAN BERTENTANGAN DENGAN PRINSIP HUKUM BAHWA PEMBEBANAN KEWAJIBAN YANG TERUS MENERUS TANPA ADA BATAS WAKTU ADALAH TERLARANG;

1 Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 15 Januari 2013 Nomor 432/PDT/2012/PT.DKI yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan:

“ Membenarkan dan menyetujui pendirian Hakim Tingkat Pertama yang berdasarkan alasan-alasan yang terurai dalam pertimbangan hukum putusannya sudah tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum tersendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan mengadili perkara ini“;

adalah pertimbangan yang salah dan keliru karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 469/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR. tanggal 26 Januari 2012 telah salah melaksanakan hukum atau terdapat kesalahan penerapan hukumnya atau tidak melaksanakan cara peradilan yang harus diturut menurut undang-undang;

2 *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang putusannya menguatkan dengan begitu saja pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini adalah tidak cermat, kurang cukup mempertimbangkan (*onvoeldoende gemotiverd*) dalam putusannya halaman 50 alinea pertama dan alinea ketiga berbunyi:

“Menimbang bahwa, janji Tergugat untuk memperbaiki kembali rumah Penggugat sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan di atas materai tertanggal 4 Maret 2007 (bukti P-5) tersebut, hingga saat ini tidak pernah terealisasikan, bahkan hingga gugatan ini diajukan Tergugat selalu menolak untuk menepati janjinya dan mengingkari pengakuannya“;

Hal. 33 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013

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)



“Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka terbukti bahwa Tergugat telah mengingkari dan tidak dapat memenuhi janjinya sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 4 Maret 2007 (bukti P-5), untuk memperbaiki kembali rumah milik Penggugat yang mengalami kerusakan lagi,dst”;

- Bahwa dalam pertimbangan hukum a quo *Judex Facti* seolah-olah dengan bukti P.5 berupa Surat Pernyataan tertanggal 4 Mei 2007 telah dapat membuktikan Pemanding tidak pernah melaksanakan janjinya untuk memperbaiki, padahal Termohon Kasasi telah memperbaiki secara baik dengan fakta-fakta sebagai berikut:

PEMOHON KASASI TERBUKTI SUDAH MEMPERBAIKI KOMPLAIN TERMOHON KASASI ATAS BANGUNAN RUMAHNYA;

- a Termohon Kasasi telah mengakui Pemohon Kasasi/Tergugat asal telah memperbaiki rumah sengketa. (vide surat gugatan butir 8) sejak Februari 2007, sehingga sesungguhnya telah dituruti permintaan Termohon Kasasi untuk memperbaiki kerusakan rumah sengketa a quo dan dianggap telah selesai segala perbaikannya sekitar Mei – Juni 2007;

Hal mana didukung keterangan saksi SUMINO dan JOKO SETIAWAN di persidangan dan menyatakan menggaransi/ menjamin rumah sengketa a quo yang telah diperbaiki selama 6 (enam) bulan lamanya. (vide bukti T.1, T.2);

Dengan demikian sudah 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan berlalu dilakukan perbaikan dan baru Termohon Kasasi komplain adanya kerusakan kembali untuk yang kedua kalinya secara berulang ganda adalah tidak relevan soal waktu dan moment yang sudah lampau;

TERBUKTI FAKTA BANGUNAN TERMOHON KASASI SUDAH BAUWVALLIG (sudah tua);

- b Bahwa adalah fakta bangunan Termohon Kasasi sudah Bauwvallig yang sudah ada sejak tahun 80-an yang sudah lebih dari 30 tahunan dan merupakan fakta-fakta umum (*notoir feiten*) tanah dan bangunan sengketa kerap kali terendam banjir;

3 Bahwa adalah pertimbangan hukum *Judex Facti* telah salah dan keliru menafsirkan atau menerapkan persoalan pembuktian Surat Pernyataan tertanggal 4 Maret 2007 dengan alasan sebagai berikut:



a Bahwa suatu surat pernyataan yang dibuat secara sepihak tidaklah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apalagi isi substansi surat pernyataan tersebut dibuat oleh TERMOHON KASASI tanpa kehendak bebas PEMOHON KASASI, menandatangani surat a quo;

b Bahwa dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3428 K/Pdt/1985 yang menyatakan “surat bukti yang hanya merupakan suatu surat pernyataan tidaklah mengikat”;

(vide Drs. H. Ahmad Kamil, SH., M.Hum., Kaidah-kaidah hukum Yurisprudensi halaman 13);

c Bahwa suatu surat pernyataan bukanlah suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPdata, karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian;

Lagipula surat pernyataan tersebut materinya sangat timpang, hanya berisi kewajiban sepihak hanya yang memberatkan Pemohon Kasasi saja, sehingga bertentangan dengan prinsip keseimbangan dan keadilan;

d Surat Pernyataan tersebut tidak diatur batas waktu, kapan berakhirnya suatu kewajiban, bahwa kewajiban terus menerus tanpa batas waktu adalah terlarang dan melanggar azas kepatutan serta melanggar azas keadilan yaitu segala sesuatu digantungkan pada peristiwa yang akibatnya terjadi kerusakan tanpa alasan sekalipun, PEMOHON KASASI yang dibebankan dalam surat pernyataan a quo adalah surat pernyataan yang bertentangan dengan hukum dan keadilan haruslah diakhiri;

e Bahwa surat pernyataan a quo telah dicabut dan ditarik kembali oleh Tergugat/Pemohon Kasasi;

4 Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak cukup mempertimbangkan karena setelah 3 (tiga) tahun 6 bulan berlalu terjadi kerusakan lagi pada bangunan Termohon Kasasi, dan menuntut Pemohon Kasasi lagi untuk memperbaiki kembali adalah suatu pertimbangan hukum yang berat sebelah dan bertentangan dengan rasa keadilan karena Pemohon Kasasi hanya melulu dibebankan kewajibannya saja yang digantungkan pada suatu peristiwa moment tertentu tanpa ada batas waktu adalah dilarang dan bertentangan dengan prinsip hukum dan keadilan. Maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat haruslah dibatalkan dan diperbaiki dengan mengadili sendiri oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Hal. 35 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



PUTUSAN *JUDEX FACTI* PREMATUR MENGENAI PENYEBAB MIRING DAN RUSAK RUMAH TANPA UJI TEKNIS SUBSTANTIF DAN MENGABAIKAN KETERANGAN AHLI SEBAGAI SUMBER HUKUM;

5 *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah dengan begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 52 alinea pertama:

“Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-5 berupa Surat Pernyataan di atas meterai tanggal 4 Maret 2007 dan keterangan saksi- saksi baik yang diajukan Penggugat maupun Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim memandang perlu untuk melakukan perbaikan kembali rumah Penggugat yang sudah miring dan rusak tersebut, oleh karenanya menghukum Tergugat untuk melakukan perbaikan rumah Penggugat yang terletak di atas tanah di Jalan Tanjung Duren Utara IX Nomor 8 RT.001/RW.03, Jakarta Barat;

Bahwa *Judex Facti* tidak cukup mempertimbangkan menurut hukum pembuktian mengenai kualitas, kapasitas, keterangan saksi dan saksi ahli antara lain sebagai berikut:

Bahwa saksi ahli SOEGIARTO HARTONO yang diajukan Termohon Kasasi yang dijadikan pertimbangan *Judex Facti* adalah sebagai berikut:

- Bahwa setelah ahli melihat langsung keadaan bangunan rumah milik Penggugat pada waktu pemeriksaan setempat, terjadinya kemiringan serta retak-retak pada dinding bangunan rumah milik Penggugat, menurut pendapat ahli hal tersebut akibat adanya reaksi dan tekanan beban yang berlebihan dari bangunan 3 ½ (tiga setengah) lantai milik Tergugat, sehingga bangunan Penggugat tertarik miring mengikuti penarikan bangunan kearah bangunan milik Tergugat yang berada di sebelah bangunan rumah Penggugat;
- Bahwa *Judex Facti* hanya mengutip keterangan saksi ahli SOEGIARTO HARTONO yang hanya seorang insinyur TRI SAKTI jurusan struktur bangunan yang bekerja sebagai konsultan saja dan bukan seorang ahli yang bersertifikasi lisensi professional dan terlebih lagi saksi ahli SOEGIARTO HARTONO tidak netral dan mempunyai kepentingan bisnis semata antara lain sebagai berikut:
 - a Saksi ahli SOEGIARTO HARTONO adalah teman dekat dengan Termohon Kasasi yang pernah berkunjung sejak tahun 1995



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide putusan Nomor 469/PDT.G/2011/PN.JKT.BRT halaman 37 alinea terakhir);

- b Saksi ahli SOEGIARTO HARTONO tidak pernah melakukan uji data teknis dari bangunan kedua belah pihak dan tidak juga melakukan uji teknis substansif apa yang menyebabkan terjadinya miring dan rusaknya bangunan, saksi ahli hanya berdasarkan penglihatan saja yang tentunya tidak cukup untuk menilai penyebabnya kerusakan bangunan;
- c Saksi ahli SOEGIARTO HARTONO kalau hanya melihat saja tanpa analisa penelitian adalah seperti saksi fakta dan bukan berkualitas sebagai saksi ahli;
- d Saksi ahli SOEGIARTO HARTONO menerangkan akibat adanya reaksi dan tekanan beban yang berlebihan dari bangunan milik Pemohon Kasasi sehingga bangunan Termohon Kasasi tertarik miring dan ini hanyalah pendapat semata saja berdasarkan dugaan belaka karena tanpa riset dan uji teknis substantif serta tidak memperhatikan bahwa terjadinya kemiringan setelah 3 ½ tahun bangunan Pemohon Kasasi selesai. Hal demikian telah kehilangan moment dugaan pendapat ahli karena penyebab kemiringan banyak faktornya seperti:
 - Bangunan sudah tua (bauwvallig), keropos, terendam banjir, gempa, dan longsor tanah dan lain-lain;

6 Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan keterangan saksi ahli yang kredibel yang termasuk di dalam Tim Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional yaitu saksi ahli Ir. SOERYANTO MANGUN DIWIRYO yang keterangannya atau pendapatnya dalam perkara ini sebagai berikut:

- Ahli tidak bisa menyampaikan pendapat tanpa ada data teknis dari kedua belah pihak mengenai bangunannya yang di persidangan menerangkan:
Bahwa saksi ahli sudah pernah lewat sambil melihat dari depan bangunan rumah milik Penggugat dan Tergugat namun Ahli tidak bisa menyampaikan pendapat, karena belum ada data teknis dari kedua belah pihak atas bangunan rumah Penggugat maupun Tergugat dan saksi harus masuk dahulu ke dalam lokasi kedua bangunan rumah tersebut untuk melakukan pengkajian lebih dahulu; (vide putusan Nomor 469/PDT.G/2011.PN.JKT.BRT halaman 43 alinea ketiga);

Hal. 37 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013

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)



- Suatu bangunan rumah bisa terjadi miring disebabkan beberapa faktor:
 - a Kualitas stuktur bangunan;
Adalah fakta bangunan rumah Termohon Kasasi adalah bangunan lama, tua, bauwvalli sehingga timbul pertanyaan apakah bangunan lama rumah Termohon Kasasi aquo pembesiannya, tulang-tulang bangunan mengalami keropos ??
 - b Kualitas tanah, apakah terjadi longsor atau tidak;
Haruslah diuji secara substantif material dan kondisi tanah baru dapat menentukan miring dan retaknya bangunan;
 - c Kejadian alam seperti banjir, gempa bumi;
Merupakan fakta umum, tanah dan bangunan sengketa kerap kali terendam banjir dan diguncang gempa bumi beberapa kali;

7 Sedangkan saksi fakta SUMINO dan JOKO SETIAWAN di persidangan menerangkan pada tahun 2007 saksi pernah disuruh memperbaiki rumah milik Termohon Kasasi sampai rapi dan setelah selesai Termohon Kasasi mengatakan sudah oke, senang hati dan setahu saksi, apabila dalam waktu 6 (enam) bulan tempat-tempat yang diperbaiki rusak lagi, maka saksi bersedia memperbaiki dan ternyata jaminan atau garansi selama 6 (enam) bulan tidak ada complain dari Termohon Kasasi;

Hal demikian didukung pula oleh keterangan ahli Ir. SOERYANTO MANGUN DIWIRYO yang di persidangan menyatakan:

“Bahwa mengenai bangunan rumah milik Penggugat pada tahun 2007 telah diperbaiki oleh Tergugat, dan kemudian 3 (tiga) tahun kemudian terjadi kerusakan lagi, hal itu hanyalah masalah perawatan saja, tidak ada kaitannya dengan konstruksi; (vide putusan Nomor 469/PDT.G/ 2011.PN.JKT.BRT halaman 43 alinea terakhir);

Dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak cukup mempertimbangkan hukum pembuktian secara tepat dan benar, dan telah dengan begitu saja mengambil kesimpulan pendapat ahli yang didasarkan atas hasil penglihatan pandangan mata saja, dugaan semata, tanpa berdasarkan uji kajian substantif teknis, maka putusan *Judex Facti*, haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

8 Bahwa mengenai petitum Termohon Kasasi yang dikabulkan begitu saja dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama yang dikuatkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menghukum Tergugat/Pemohon Kasasi



memperbaiki rumah Penggugat/Termohon Kasasi dikarenakan kerusakan terjadi pada pondasi rumah (vide putusan Nomor 469/PDT.G/2011/PN.JKT.BRT halaman 55, yang menjadi pertanyaan atas dasar apa penyebab kerusakan bangunan dikatakan karena pondasi rumah, padahal tidak dilakukan penelitian uji teknis substansif keadaan bangunan, material molekul, sifat tanah dan lain-lain ??

Untuk membuktikan rusak tidaknya pondasi haruslah dilihat dan dibedah keadaan sesungguhnya atau diadakan uji kajian substantif teknis oleh para ahli yang independent, atau menggunakan jasa appraisel (jasa juru penilai) yang berstandar jasa konstruksi nasional, sehingga dapat menimbulkan kepastian kerusakan yang sesungguhnya terjadi dan bukan atas dasar tebak-tebakan mata dan reka-rekaan belaka, duga-dugaan saja dan hukum itu sendiri haruslah mampu memberikan kepastian hukum;

Dengan demikian putusan *Judex Facti* sesungguhnya sangat prematur yang hanya melihat adanya kemiringan tanpa melihat yang ada di dasar bangunan karena tidak dilakukan uji teknis substantif berdasarkan data-data teknis bangunan, sehingga tidak sangat memadai dan tidak cukup secara yuridis terjadinya kemiringan menimpa salahkan atau mempersalahkan, mengkambinghitamkan Pemohon Kasasi semata;

9 Dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* telah mengadili perkara sekarang ini berdasarkan rekaan-rekaan dan dugaan-dugaan dari kesimpulan saksi ahli saja yang berdasarkan hasil penglihatan pandangan matanya saja, tanpa ada pembuktian uji kajian teknis dengan membedah bongkar pondasi bangunan, uji tanah dan struktur bangunan, sehingga putusan *Judex Facti* dalam perkara ini masih prematur dan belum dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.

Maka selayaknya dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

JUDEX FACTI TELAH SALAH DAN KELIRU PERTIMBANGAN HUKUMNYA MENYATAKAN WANPRESTASI HANYA BERDASARKAN SURAT PERNYATAAN TANGGAL 4 MARET 2007;

10 Bahwa adalah fakta-fakta hukum Termohon Kasasi pernah komplain terhadap pekerjaan pembangunan rumah yang dilakukan Pemohon Kasasi sekitar Februari 2007, lalu pada tanggal 4 Maret 2007 Pemohon Kasasi diberikan surat oleh Termohon Kasasi untuk ditandatangani berupa surat pernyataan tertanggal 4 Maret 2007, atas surat pernyataan tersebut Termohon Kasasi memperbaiki rumah tinggal Termohon Kasasi;

Hal. 39 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



Dan fakta di persidangan saksi SUMINO dan JOKO SETIAWAN telah menyatakan telah memperbaiki bangunan Termohon Kasasi sampai diterima baik oleh Termohon Kasasi dengan memberi jaminan atau garansi selama 6 bulan, apabila rusak akan diperbaiki, namun pada kenyataannya setelah 6 (enam) bulan berlalu tidak ada komplain dari Termohon Kasasi sehingga dianggap perbaikan bangunan tersebut telah sempurna dan baik adanya;

11 Komplain baru diajukan Termohon Kasasi pada tanggal 25 November 2010 melalui Kuasa Hukumnya (bukti P.7) hal ini berarti sudah 3½ tahun telah berlalu baru mengajukan komplain atau telah berlalunya waktu garansi selama 6 (enam) bulan sehingga telah salah dan keliru pertimbangan hukum maupun putusan *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon Kasasi melakukan wanprestasi karena berdasarkan surat pernyataan tertanggal 4 Maret 2007, Pemohon Kasasi telah melakukan perbaikan secara sempurna dan baik adanya, maka setelah 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan berlalu meminta kepada Pemohon Kasasi memperbaiki kembali adalah pertimbangan hukum yang tidak tepat, tidak cermat, berat sebelah dan bertentangan dengan azas kepatutan dan rasa keadilan, seolah-olah Pemohon Kasasi dapat dibebankan terus menerus setiap moment ada kerusakan pada bangunan Termohon Kasasi tanpa batas waktu adalah putusan yang bertentangan dengan rasa keadilan, apakah setiap peristiwa kerusakan pada bangunan rumah Termohon Kasasi faktor asal penyebabnya dari Pemohon Kasasi saja yang dijadikan kambing hitamnya??

12 Surat pernyataan tanggal 4 Maret 2007 yang dibuat sepihak, haruslah dapat dibedakan dengan surat agreement yang dirumuskan Pasal 1320 KUH Perdata dan terlebih lagi surat pernyataan a quo yang diasumsikan tanpa batas waktu terus menerus berlaku dan digantungkan pada peristiwa kerusakan rumah Termohon Kasasi adalah bertentangan dengan azas kepatutan dan rasa keadilan;

Oleh karenanya *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum telah salah dan keliru menyatakan surat pernyataan a quo yang nyata-nyata bertentangan dengan azas kepatutan dijadikan pertimbangan untuk menyatakan Pemohon Kasasi telah wanprestasi, padahal di waktu lampau pada tahun 2007 telah memperbaiki bangunan Termohon Kasasi dengan baik (vide keterangan saksi SUMINO dan JOKO SETIAWAN) sedangkan saksi ahli Ir. SOERYANTO MANGUN DIWIRYO yang dipersidangan menyatakan:



“Bahwa mengenai bangunan rumah milik Penggugat pada tahun 2007 telah diperbaiki oleh Tergugat, dan kemudian 3 (tiga) tahun kemudian terjadi kerusakan lagi, hal itu hanyalah masalah perawatan saja, tidak ada kaitannya dengan konstruksi; (vide putusan Nomor 469/PDT.G/ 2011/PN.JKT.BRT halaman 43 alinea terakhir);

JUDEX FACTI DENGAN BEGITU SAJA MENYATAKAN DIKARENAKAN TERJADI KERUSAKAN PADA PONDASI RUMAH, MAKA PEMOHON KASASI YANG BERTANGGUNG JAWAB MEMPERBAIKI DENGAN CARA MEMBANGUN PONDASI BARU, BANGUNAN BARU ADALAH PERTIMBANGAN HUKUM YANG KELIRU DAN TIDAK CERMAT;

13 *Judex Facti* haruslah memastikan secara meyakinkan terlebih dahulu dengan alat-alat bukti yang sempurna dan benar, tidak dengan asumsi, reka-reka, duga-duga, seolah-olah pokoknya mengenai kerusakan bangunan Termohon Kasasi karena Pemohon Kasasi semata saja adalah pertimbangan hukum yang tidak benar, tidak cermat, semestinya *Judex Facti* menentukan rusaknya suatu bangunan dengan uji teknis substantif dan tidak bisa dengan pandangan mata saja apalagi yang menyangkut persoalan yang ada dalam tanah yang tidak terlihat oleh mata, dengan demikian benar adanya pendapat saksi ahli Ir. SOERYANTO MANGUN DIWIRYO berpendapat di persidangan:

“Bahwa saksi ahli sudah pernah lewat sambil melihat dari depan bangunan rumah milik Penggugat dan Tergugat namun Ahli tidak bisa menyampaikan pendapat, karena belum ada data teknis dari kedua belah pihak atas bangunan rumah Penggugat maupun Tergugat dan saksi harus masuk dahulu ke dalam lokasi kedua bangunan rumah tersebut untuk melakukan pengkajian lebih dahulu” (vide putusan Nomor 469/PDT.G/2011/PN.JKT.BRT halaman 43 alinea ketiga);

“Bahwa suatu bangunan rumah bisa terjadi miring, disebabkan beberapa faktor : kualitas struktur bangunan yang bisa mempengaruhi bangunan lama yang ada di sebelahnya, tiang pancang harus dicor, pada waktu mengerjakannya dilihat dahulu apakah terjadi longsoran tanah atau tidak, bangunan rumah yang baru kemungkinan lebih dalam konstruksinya dan pondasi bangunan baru tegangannya berapa ?? (vide putusan Nomor 469/PDT.G/2011/PN.JKT.BRT halaman 43 alinea keempat);

Maka pertimbangan hukum maupun putusan *Judex Facti* mengenai kerusakan pada pondasi bangunan hanya melihat pada pandangan mata saja tanpa

Hal. 41 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



melakukan uji teknis substantif, pemeriksaan yang ada di dalam tanah belum dilakukan maka pertimbangan hukum maupun putusan *Judex Facti* masih prematur yang tidak didasarkan pada pembuktian yang sempurna, maka putusan *Judex Facti* a quo haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

- 14 Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengambil alih sehingga membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 52 alinea terakhir dan 53, yang berpendapat “bahwa oleh karena perhitungan biaya materiil merupakan penafsiran/penaksiran secara sepihak dari Penggugat asal (Termohon Kasasi) dan tidak didukung oleh bukti-bukti otentik, maka tuntutan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak, demikian pula mengenai tuntutan ganti rugi kelalaian pemenuhan kewajiban Tergugat asal kepada Penggugat asal berupa kehilangan keuntungan dari harga jual pasaran tanah dan bangunan yang tidak bisa dijual sejak Tahun 2007, karena tidak didukung dengan bukti-bukti otentik, sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak pula” sesungguhnya dalam perkara ini Gugatan, Termohon Kasasi tidak didukung dengan bukti-bukti yang otentik dan sempurna. Maka tuntutan Termohon Kasasi seluruhnya harus ditolak oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

DALAM REKONVENSI:

- 1 Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan pada bagian konvensi bahwa sejak 4 (empat) tahun lalu Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi (GUNARDI SETIAWAN) sudah memperbaiki komplain gangguan kerusakan bangunan Tergugat Rekonvensi dan telah terpenuhi komplain perbaikan tersebut secara keseluruhan dan telah diterima baik;

Maka segala kebaikan Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi terhadap Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi selaku tetangga telah disalahartikan dan dimanfaatkan dengan niat yang buruk oleh Tergugat Rekonvensi/ Termohon Kasasi yang cenderung merongrong Penggugat Rekonvensi/ Pemohon Kasasi secara berulang kali meminta perbaikan terus menerus tanpa batas waktu dan hendak mencari keuntungan dengan jalan atau cara yang tidak baik, mencari-cari alasan dan menuduh secara sembarangan yang maksud dan tujuannya supaya Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi dapat memenuhi keinginan tuntutan kerugian yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi;



- 2 Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas butir 1 telah merugikan Penggugat Rekonvensi yaitu kesal, kecewa, tidak nyaman walaupun kerugian tersebut sulit dinilai dengan materi, maka adalah wajar apabila Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian immateriil kepada Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayar secara tunai sekaligus dan seketika sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila tiap-tiap hari lalai mentaati isi putusan a quo dikenakan denda uang paksa sejumlah Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari sampai dibayar lunas;
- 3 Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang demikian adalah jelas perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), sesuai dengan putusan Hoge Raad 31 Januari 1919, adalah:
 - 1 Melanggar hak orang lain, atau
 - 2 Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau
 - 3 Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau
 - 4 Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;
- 4 Agar gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanjung Duren Utara IX / Nomor 8 Rt.001/03 Jakarta Barat milik kepunyaan Tergugat Rekonvensi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 5 Juni 2013 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 19 Juni 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dan telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa terbukti rusaknya rumah Penggugat/Termohon Kasasi disebabkan karena adanya pembangunan rumah Pemohon Kasasi/Tergugat, dan sudah ada pernyataan bahwa Pemohon Kasasi bersedia memperbaiki kerusakan tersebut, akan tetapi tidak dilakukan perbaikan sampai gugatan in casu diajukan;

Hal. 43 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013



Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat telah wanprestasi atau cidera janji, karena tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan pernyataan yang dibuat oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sendiri;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **GUNARDI SETIAWAN alias ALEX** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **GUNARDI SETIAWAN alias ALEX** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 4 Desember 2014 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung



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

sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Judika Martine Hutagalung, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Judika Martine Hutagalung, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 45 dari 43 hal. Put. Nomor 1966 K/Pdt/2013