



PUTUSAN
Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Zulfikar, bertempat tinggal di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok B-16, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Priyadi, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Danau Sentarum Gg. Pak Majid 3 No. 20, Kelurahan Sungai Bangkong, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 November 2023, sebagai **Penggugat I**;

Yernawati, bertempat tinggal di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok B-17, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Priyadi, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Danau Sentarum Gg. Pak Majid 3 No. 20, Kelurahan Sungai Bangkong, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 November 2023, sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

Bi Kiong, laki-laki, NIK 1671082007650008, lahir di Terentang, 20 Juli 1965, umur 58 tahun, bertempat tinggal di Jalan Rustini I No.182 RT037, RW001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dalam hal ini menunjuk Kuasanya bernama Herman, S.H., dan Andi Alamsyah, S.H keduanya Advokat/ Penasihat Hukum beralamat di Jalan Purnama I Komplek Dinasti Indah Blok C No. 22 Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2023 yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak di bawah register nomor 980/SK.Pdt/2023/PN Ptk. tanggal 28 November 2023, sebagai **Tergugat**;

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pontianak, tempat kedudukan Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kota Pontianak, dalam hal ini menunjuk Kuasanya Ya' Imam Samudra Hamid, S.H sebagai Analis Advokasi Hukum Sekretariat Daerah Kota Pontianak, S.H dan Erfan Efrizal, S.H sebagai Penyusun Abstaraksi Hukum Sekretariat Daerah Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2023 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak di bawah register nomor 1054/SK.Pdt/2023/PN Ptk. tanggal 13 Desember 2023 sebagai **Turut Tergugat I**;

Kepala Dinas Penanaman Modal Tenaga Kerja Dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Pontianak, tempat kedudukan Jalan Jenderal Sutoyo No.1 (Kantor Terpadu) Pontianak, dalam hal ini menunjuk Kuasanya Ya' Imam Samudra Hamid, S.H sebagai Analis Advokasi Hukum Sekretariat Daerah Kota Pontianak, S.H dan Erfan Efrizal, S.H sebagai Penyusun Abstaraksi Hukum Sekretariat Daerah Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2023 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak di bawah register nomor 1052/SK.Pdt/2023/PN Ptk. tanggal 13 Desember 2023 sebagai **Turut Tergugat II**;

Tim Ahli Bangunan Gedung Kota Pontianak, pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pontianak, tempat kedudukan Jalan Jenderal Ahmad Yani Kota Pontianak, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Nopember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 20 November 2023 dalam Register Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan Para Penggugat mengajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah barang tidak bergerak yaitu bangunan rumah milik Para Penggugat yang rusak akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat dalam pembangunan

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



rumah milik Tergugat terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak.

2. Bahwa karena objek sengketa adalah barang tidak bergerak/tetap, maka sesuai asas ***Forum Rei Sitae*** (pasal 142 ayat 5 RBg), maka gugatan ini ditujukan kepada pengadilan negeri di tempat mana objek sengketa atau barang tidak bergerak tersebut terletak.
3. Bahwa M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kedua, Juni 2005, di halaman 435*, menyebutkan bahwa: ***"Forum Rei Sitae adalah Jika objek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, sengketa jatuh menjadi kewenangan relative PN di tempat barang itu terletak"***.
4. Bahwa dasar untuk menentukan kompetensi relative menurut ***Forum Rei Sitae*** adalah sebagaimana diatur pada pasal 142 ayat 5 RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten atau Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura*) bahwa ***"dalam gugatannya mengenai barang tetap, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut"***.
5. Bahwa karena objek sengketa adalah bangunan rumah milik Para Penggugat tersebut, yang merupakan barang tidak bergerak, yang rusak akibat pembangunan rumah milik Tergugat, yang terletak di Kota Pontianak dan berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak, maka gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Pontianak dan menjadi kewenangan relative Pengadilan Negeri Pontianak.
6. Bahwa kaidah hukum dalam **putusan Mahkamah Agung No. 2444 K/Pdt/1983 tanggal 21 Juli 1984** yang ada dalam buku *Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang Penting untuk Praktik Sehari-Hari* berikut komentar jilid 4, halaman 291-298 oleh Sudargo Gautama bahwa putusan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat **bahwa gugatan terhadap benda tetap harus diajukan ke pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi wilayah benda tetap**.
7. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut adalah kerusakan terhadap bangunan rumah milik Para Penggugat, maka Para Penggugat memiliki kepentingan hukum yang sama untuk mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat.

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ 4



8. Bahwa Para Penggugat adalah tetangga Tergugat yang rumahnya bersebelahan, yaitu:
 - a. Penggugat 1 beralamat di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok B-16, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak (letak rumah di bagian belakang rumah milik Tergugat);
 - b. Penggugat 2 beralamat di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok C-17, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak (letak rumah di bagian kiri rumah milik Tergugat).
9. Bahwa rumah milik Tergugat terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok C-16, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak, alas haknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2576/ Bangka Belitung Darat (SHM Nomor 10182/Bangka Belitung), luas 240 M2, Gambar Situasi tanggal 15 Oktober 1994 Nomor 5146/1994, terakhir atas nama Tergugat (Bi Kiong), yang diperoleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 135/2019 tanggal 12 Juni 2019, dibuat oleh dan dihadapan Ali, S.H., Notaris/PPAT di Kota Pontianak.
10. Bahwa awalnya, rumah milik Tergugat tersebut hanya 1 lantai. Kemudian oleh Tergugat diubah dan dibangun menjadi 2 lantai pada sekitar tahun 2020.
11. Bahwa ternyata pihak Tergugat dalam membangun rumah miliknya tersebut telah menyebabkan kerusakan terhadap rumah milik Para Penggugat, yaitu dinding-dinding rumah retak, atap rumah rusak sehingga air masuk ke dalam rumah ketika hujan, lantai-lantai rumah rusak, pintu dan jendela rusak, bahkan tidak bisa atau sulit digunakan serta kerusakan di bagian lainnya. Bahkan bisa dibilang, rumah milik Para Penggugat sudah dalam kondisi mengkhawatirkan untuk ditempati.
12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, maka Para Penggugat telah melaporkan kepada Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2. Kemudian ditindaklanjuti. Selanjutnya untuk menghitung kerusakan tersebut, telah ditunjuk Tim Ahli Bangunan Gedung Kota Pontianak (Turut Tergugat 3).
13. Bahwa Turut Tergugat 3 telah menghitung kerusakan dan hasilnya berupa *Rekapitulasi Bill of Quantity*, yang jumlah kerusakan keseluruhan sebesar **Rp.557.693.459,00** (*lima ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah*) yang terdiri dari:

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ →



- a. Kerusakan rumah milik Penggugat 1 sebesar Rp.277.221.212,00 (*dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus dua puluh satu ribu dua ratus dua belas rupiah*)
 - b. Kerusakan rumah milik Penggugat 2 sebesar Rp.280.472.247,00 (*dua ratus delapan puluh juta empat ratus tujuh puluh dua dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah*).
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah nyata dan terbukti bahwa perbuatan Tergugat yang membangun rumah miliknya yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak telah menyebabkan kerusakan terhadap rumah milik Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.
15. Bahwa menurut pasal 1365 KUHPerdata bahwa tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.
16. Bahwa *Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M.*, dalam bukunya, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 10 sd 14, dalam pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu PMH mengandung unsur-unsur yaitu:

a. Adanya suatu perbuatan.

Bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yaitu membangun rumah miliknya sendiri yang menyebabkan kerusakan terhadap rumah milik Para Penggugat.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu:

- Melanggar hak Para Penggugat yang dijamin oleh hukum.
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat.
- Perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan sikap bermasyarakat yang baik untuk memperhatikan kepentingan Para Penggugat sebagai tetangga Tergugat.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Tindakan Tergugat dianggap mengandung unsur kesalahan jika memenuhi syarat:

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

b



- Ada unsur kesengajaan. Tergugat sengaja membangun rumah miliknya.
- Ada unsur kelalaian. Yang menyebabkan kerusakan rumah Para Penggugat.
- Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dibawah pengampunan, dan lain-lain.

d. **Adanya kerugian bagi korban**, akibat kerusakan rumah Para Penggugat, yang makin lama makin parah, telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.

e. **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian**, karena akibat pembangunan rumah milik Tergugat tersebut, telah menyebabkan kerusakan rumah milik Para Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.

17. Bahwa berdasarkan hal di atas, Tergugat dalam membangun rumah miliknya tersebut telah menyebabkan kerusakan terhadap rumah milik Para Penggugat, sehingga menimbulkan **kerugian materil** bagi Para Penggugat, yang berdasarkan *Rekapitulasi Bill of Quantity* keseluruhan sebesar **Rp.557.693.459,00** (lima ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) yaitu:

- a. Kerusakan rumah milik Penggugat 1 Rp.277.221.212,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus dua puluh satu ribu dua ratus dua belas rupiah).
- b. Kerusakan rumah milik Penggugat 2 Rp.280.472.247,00 (dua ratus delapan puluh dua juta empat ratus tujuh puluh dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah).

18. Bahwa selain kerugian materil, Para Penggugat juga menderita kerugian immateril sejak tahun 2020 yaitu rasa takut dan cemas akibat kondisi kerusakan rumah Para Penggugat yang makin rusak. Kondisi ini menimbulkan kerugian immateril Para Penggugat, yang dihitung dengan uang, kerugian immateriil Penggugat 1 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Penggugat 2 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

19. Bahwa kerugian materiil dan immaterial Para Penggugat tersebut di atas harus dibebankan dan menjadi kewajiban Tergugat.

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ -



20. Bahwa karena gugatan Para Penggugat telah berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan nyata serta **untuk adanya kepastian jaminan pembayaran Tergugat atas kerugian Para Penggugat** akibat kerusakan bangunan rumah milik Para Penggugat tersebut, maka Para **Penggugat mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pontianak untuk meletakkan sita jaminan (CB)** atas bangunan rumah milik Tergugat yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2576/Bangka Belitung Darat (dahulu SHM No. 10182/Bangka Belitung), Gambar Situasi tanggal 15 Oktober 1994 Nomor: 5146/1994, luas 240 M2, atas nama Tergugat (Bi Kiong).

21. Bahwa untuk menjamin pembayaran atas kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, maka kepada Penggugat diberikan hak penuh untuk menjual rumah milik Tergugat tersebut, sehingga kerugian Para Penggugat sebesar **Rp.557.693.459,00** dipastikan pembayarannya. Apabila dari hasil penjualan rumah Tergugat oleh Para Penggugat tersebut melebihi dari jumlah kerugian Para Penggugat, maka kelebihan tersebut diberikan kepada Tergugat.

Berdasarkan alasan di atas, Para Penggugat mohon Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pontianak berkenan memanggil, memeriksa dan memutuskan, dengan amar putusan:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan pembangunan rumah milik Tergugat di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, alas hak SHM Nomor: 2576/Bangka Belitung Darat (dahulu SHM No. 10182/Bangka Belitung), Gambar Situasi tanggal 15 Oktober 1994 Nomor: 5146/1994, luas 240 M2, terakhir atas nama Bi Kiong (Tergugat) yang telah menimbulkan kerusakan terhadap bangunan rumah milik Para Penggugat **adalah Perbuatan Melawan Hukum**.
3. Menyatakan sah perhitungan kerusakan bangunan berdasarkan *Rekapitulasi Bill of Quantity* yang dibuat oleh Tim Ahli Bangunan Gedung Kota Pontianak berdasarkan pemeriksaan dan perhitungan kerusakan bangunan rumah atas nama Penggugat 1 sebesar Rp.277.221.212,00 dan atas nama Penggugat 2 sebesar Rp.280.472.247,00, sehingga jumlah keseluruhannya sebesar

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



Rp.557.693.459,00 (*lima ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah*).

4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerusakan rumah berdasarkan *Rekapitulasi Bill of Quantity* yang dibuat oleh Tim Ahli Bangunan Gedung Kota Pontianak yaitu:

- a. Rumah milik Penggugat 1 sebesar **Rp.277.221.212,00** (*dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus dua puluh satu ribu dua ratus dua belas rupiah*)
- b. Rumah milik Penggugat 2 sebesar **Rp.280.472.247,00** (*dua ratus delapan puluh juta empat ratus tujuh puluh dua dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah*),

sehingga jumlah keseluruhannya sebesar **Rp.557.693.459,00** (*lima ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah*) dalam waktu 30 (tiga puluh) hari secara tunai dan atau transfer bank kepada Para Penggugat setelah putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap.

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan Para Penggugat atas rumah milik Tergugat yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2576/Bangka Belitung Darat (dahulu SHM No. 10182/Bangka Belitung), Gambar Situasi tanggal 15 Oktober 1994 Nomor 5146/1994, luas 240 M2, atas nama Tergugat (Bi Kiong).
6. Menyatakan sah menurut hukum bahwa untuk menjamin pembayaran atas kerugian yang ditimbulkan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, maka kepada Para Penggugat diberikan hak penuh untuk menjual rumah milik Tergugat tersebut, setelah putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap, sehingga kerugian Para Penggugat sebesar **Rp.557.693.459,00** dipastikan pembayarannya. Apabila dari hasil penjualan rumah Tergugat tersebut melebihi dari jumlah kerugian Para Penggugat, maka kelebihan tersebut diberikan kepada Tergugat.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat 1 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan kepada Penggugat 2 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ +



SUBSIDAIR

Mohon putusan yang adil dan atas dikabulkannya Gugatan ini, diucapkan terima kasih;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat hadir Kuasanya dan Turut Tergugat I dan II hadir Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut yaitu dengan relaas panggilan tanggal 23 Nopember 2023 untuk hadir di persidangan tanggal 28 Nopember 2023 dan relaas panggilan tanggal 29 Nopember 2023 untuk hadir di persidangan tanggal 6 Desember 2023, ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah hadir kuasanya, maka Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Zahirman, S.H., Mediator bersertifikat yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 6 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Mediator tanggal 13 Desember 2023, mediasi yang telah diupayakan tidak mencapai kesepakatan atau mediasi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dimana isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat melalui Kuasanya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban melalui e-court tertanggal 02 Januari 2024 sebagai berikut :

TERGUGAT menyangkal seluruh dalil gugatan PARA PENGGUGAT termasuk Petitum kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh TERGUGAT.

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tanggal 10 November 2023 melalui kuasanya bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 November 2023 dengan alamat Tergugat di Jalan Rustini I No.182 Rt.037 / Rw.001 Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Sako. Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan; pada kenyataannya Penggugat I dan Penggugat II baru memberikan dan

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ +



menandatangani **Surat Kuasa Khusus** pada tanggal **09 November 2023** bukan tanggal 08 November 2023 didalamnya terdapat **Identitas TERGUGAT cacat formil** yaitu lahir tanggal 20-07-1958 dituakan 7 (tujuh) tahun lebih sesuai fakta yang ada didalam *e - court* Mahkamah Agung dengan kode PN PTK-13112023XQH tanggal 13 November 2023 Pendaftaran Perkara Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk yang berisi Dokumen Pendaftaran berupa Surat Kuasa Khusus dan Gugatan, padahal Hakim Ketua Majelis saat sidang tanggal 20 Desember 2023 telah menanyakan kepada kuasa hukum PARA PENGGUGAT mengenai gugatannya "apakah ada perbaikan / perubahan" kemudian dijawab kuasa hukum PARA PENGGUGAT dengan keyakinannya tetap pada gugatan, hal demikian PARA PENGGUGAT membenarkan Gugatannya bertanggal 10 Nopember 2023 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Nopember 2023, artinya kesempatan untuk memperbaiki ataupun merubah gugatannya yang ditanyakan oleh Ketua Majelis Hakim diabaikan PARA PENGGUGAT tentunya dengan demikian sangat jelas Surat Kuasa Khusus tersebut tidak dapat digunakan bertindak untuk dan atas nama PARA PEMBERI KUASA di depan pengadilan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 Jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 yang harus dengan jelas dan tegas menyebutkan;

1. Secara spesifik kehendak untuk berpekara di Pengadilan tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
2. identitas para pihak yang berpekara;
3. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta
4. Mencantumkan **Tanggal** serta tanda tangan **pemberi kuasa**.

semua syarat itu bersifat kumulatif. Oleh karenanya, apabila salah-satu syarat tidak terpenuhi, **surat kuasa tidak sah dan mengandung cacat formil**. Hal tersebut sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1712 K/Pdt/1984**.

2. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT mencantumkan alamat TERGUGAT sebagaimana dalam gugatannya beralamat di Jalan Rustini I No. 182, RT.037/RW.001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan Pasal 142 ayat (1) RBG, Pasal 118 ayat (1) HIR, yang menyatakan secara tegas, "Gugatan Perdata yang dalam tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat **atau** oleh orang yang dikuasakan menurut Pasal 147RBG/123HIR kepada Ketua Pengadilan yang dalam daerah

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ +



hukumnya terletak **tempat tinggal Tergugat** “ atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya tempat Tergugat sebenarnya berdiam”; maka menurut TEGUGAT menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Palembang. Hal demikian telah **diakui** dan **dibenarkan** oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 24 Oktober 2023 Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Ptk pada Halaman 27 dan 28 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht) atas subjek hukum (TERGUGAT) yang bertempat tinggal di Kota **Palembang** Provinsi Sumatera Selatan sehingga membuat gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kewenangan/kompetensi relatif dan tidak sah menurut hukum;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka TERGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berkenan memberikan Putusan Sela, sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan **Surat Kuasa Khusus tanggal 09 November 2023 tidak sah dan** tidak memenuhi syarat formil;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk.
4. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke*);
5. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara.

Bahwa walaupun TERGUGAT memohon Putusan Sela, namun tetap akan menyampaikan jawaban Dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang disampaikan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap menjadi bagian dalam Pokok Perkara dibawah ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak **seluruh dalil** gugatan PARA PENGGUGAT, terkecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT;
3. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil pada posita / point 1 Gugatan PARA PENGGUGAT yang menyebutkan, objek sengketa dalam gugatan ini adalah barang tidak bergerak yaitu bangunan rumah milik Para Penggugat yang rusak akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan TERGUGAT dalam pembangunan rumah milik Tergugat terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak. Hal ini sangat tidak jelas, **kapan**

Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

V →



TERGUGAT mulai membongkar rumah asal dan kapan TERGUGAT mulai membangun, karena TERGUGAT memperoleh Rumah asal tersebut sejak tanggal 12 Juni 2019 dan selama kurang lebih 6 bulan TERGUGAT belum menempatnya, sehingga menyebabkan objek yang diperkarakan PARA PENGGUGAT semakin tidak jelas karena sebelum membangun rumah baru TERGUGAT terlebih dahulu membuat IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan ternyata dalam proses IMB yang diajukan oleh TERGUGAT kurang-lebih 6 bulan baru diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II pada tanggal 23 Juni 2020 yang Memberikan Izin kepada TERGUGAT karena Bahan Bangunan **Telah Sesuai Gambar Yang Telah Disahkan**. Sehingga patut dan beralasan hukum gugatan PARA PENGGUGAT wajib untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak diterima;

4. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita / point 2 s.d. 6 Gugatan PARA PENGGUGAT karena telah terjawab didalam materi eksepsi dan yang menjadi subjek hukum telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBG, Pasal 118 ayat (1) HIR Jo Pasal 147 RBG/123 HIR karena yang berperkara adalah subjek hukum adalah TERGUGAT sebagaimana tercantum dalam KEPUTUSAN Nomor : 648/669/RG/734200071338/DPMTK-2020 Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN yang ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT II pada tanggal 23 Juni 2020 atas dasar Surat Permohonan BI KIONG (TERGUGAT) yang beralamat di Jalan Rustini I No.128 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Sako, Kota **Palembang**, Provinsi Sumatera Selatan, sehingga dengan memperhatikan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 24 Oktober 2023 Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Ptk pada pertimbangan hukum Halaman 27 dan 28 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht) dalam objek dan subjek hukum yang digugat sama yaitu TERGUGAT beralamat di Kota **Palembang**, maka patut dan beralasan hukum gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak diterima;
5. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita / point 7 Gugatan PARA PENGGUGAT karena pada posita 1 s.d. posita 6 belum ada uraian akibat dari perbuatan melawan hukum TERGUGAT sehingga secara cepat PARA PENGGUGAT menyimpulkan TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian dalil posita 7 wajib untuk dikesampingkan atau setidaknya-tidaknya ditolak;
6. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita / point 8 Gugatan PARA PENGGUGAT karena telah nyata nyata tidak menginginkan TERGUGAT sebagai **Tetangga** disebabkan pada saat setelah TERGUGAT melalui seorang yang disuruh oleh TERGUGAT yang bernama SIU HA membongkar bangunan asal kemudian PENGUGAT I sudah marah kepada tukang yang ditunjuk oleh SIU HA

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk/

V

+



saat tukang tersebut membongkar rumah asal yang bertujuan untuk membentuk pondasi bangunan rumah, kemudian TERGUGAT melalui kuasanya Membuat Surat Pernyataan dihadapan Saksi-saksi, mengetahui Ketua RT setempat pada tanggal 5 Januari 2020 dan dibuatkan Surat Pernyataan Persetujuan Tetangga yang ditandatangani oleh pihak PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II serta tetangga disekitarnya; sehingga akhirnya TERGUGAT tidak menginginkan PARA PENGGUGAT sebagai **Tetangga** karena sikap dan tindakannya telah menimbulkan kebencian bagi pihak TERGUGAT yang mencerminkan PARA PENGGUGAT mencari kesempatan seolah-olah nanti akan timbul kerugian akibat pembangunan rumah TERGUGAT;

7. Posita / point 9 Gugatan PARA PENGGUGAT telah mengakui dan membenarkan bahwa TERGUGAT memperoleh rumah asal pada tanggal 12 Juni 2019 secara sah, setelah membeli rumah tersebut dengan Luas tanah 240 M2 TERGUGAT belum mau menempatnya karena harus dibongkar semua, artinya antara pemilik rumah asal sebelum TERGUGAT dengan PARA PENGGUGAT diduga sudah tidak rukun sehingga pemilik rumah asal menjual rumahnya kepada TERGUGAT;
8. Bahwa Posita / point 10 Gugatan PARA PENGGUGAT telah mengakui dan membenarkan bahwa TERGUGAT memperoleh rumah asal hanya 1 lantai, kemudian bukan TERGUGAT **rubah** akan tetapi **dibongkar** pihak TERGUGAT dan membuat pondasi agar bisa menjadi 2 lantai; Hal demikian menandakan gugatan PARA PENGGUGAT semakin ngawur sehingga patut dan beralasan hukum gugatan yang demikian wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima;
9. Bahwa apa yang dikemukakan PARA PENGGUGAT Posita / point 11 gugatannya merupakan cerita rekayasa PARA PENGGUGAT dan tidak benar karena PARA PENGGUGAT berasumsi rumahnya sudah dalam kondisi mengkhawatirkan untuk ditempati, **faktanya** sejak **pemeriksaan** masing masing rumah PARA PENGGUGAT pada saat sidang lapangan (**PS**) perkara di PTUN-Ptk pada tanggal **17 Maret 2023** dihadiri Majelis Hakim, pihak Dinas Penanaman Modal Tenaga Kerja dan Pelayanan Izin Terpadu Kota Pontianak (**TURUT TERGUGAT II**), isteri TERGUGAT dan pemilik rumah (**PARA PENGGUGAT**) serta **AHLI Bangunan** yang dihadirkan PENGGUGAT **BI KIONG** dalam perkara ini selaku TERGUGAT, ternyata rumah PARA PENGGUGAT tidaklah mengkhawatirkan melainkan layak dan patut untuk ditempati PARA PENGGUGAT beserta keluarganya.
Dan dalam proses sidang Lapangan tersebut, **AHLI Bangunan** telah merincikan perbaikan rumah PARA PENGGUGAT yang terdiri dari; **Uraian Pekerjaan, Volume, Unit dan Harga Satuan**, dengan Jumlah harga Rp **17.325.000,00,-**

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓



(Tujuh belas juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) untuk rumah samping Kanan atas nama **YERNAWATI** (PENGGUGAT II) sedangkan untuk rumah belakang jarak 2 meter ada dinding pembatas atas nama **ZULFIKAR** (PENGGUGAT I) Rp 27.050.000,00,- (Dua puluh tujuh juta lima puluh ribu rupiah) dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak. Dan wajar jika rumah PARA PENGGUGAT ada retak ataupun rusak bukan rusak akibat pembangunan rumah TERGUGAT karena PARA PENGGUGAT telah menempati rumahnya sudah lebih 20 tahun sehingga wajar mengalami keretakan ataupun rusak disebabkan telah berusia 20 tahun, oleh karenanya dugaan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT wajib untuk ditolak dan dikesampingkan;

10. Posita 12 gugatan PARA PENGGUGAT dengan kalimat **Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, maka Para Penggugat telah melaporkan kepada Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2. Kemudian ditindaklanjuti Selanjutnya untuk menghitung kerusakan tersebut, telah ditunjuk Tim Ahli Bangunan Gedung Kota Pontianak (Turut Tergugat 3).** Dalam hal ini TERGUGAT menyangkal karena bukan akibat perbuatan TERGUGAT, dan laporan PARA PENGGUGAT yang ditindaklanjuti TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG KOTA PONTIANAK pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pontianak (TURUT TERGUGAT III) adalah suatu kebohongan dikarenakan pada pertengahan September 2021 TERGUGAT **Dilarang** oleh PENGGUGAT II untuk masuk dan melihat apa yang dikatakan retak ataupun rusak sehingga mencerminkan **Rekayasa** PARA PENGGUGAT **bersama-sama** TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG KOTA PONTIANAK (TURUT TERGUGAT III) untuk menghitung apa saja yang dikatakan retak ataupun rusak, sehingga hitungan TURUT TERGUGAT III yang dibuat / disusun pada bulan **Agustus 2021** yaitu Rehab Rumah 1 (Rumah PENGGUGAT I) dengan jumlah dibulatkan sebesar Rp 223.674.000,00,- (Dua ratus dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) sedangkan Rehab Rumah 2 (Rumah PENGGUGAT II) dengan jumlah dibulatkan sebesar Rp 194.287.000,00,- (Seratus Sembilan puluh empat juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) adalah rekayasa PARA PENGGUGAT bersama-sama TURUT TERGUGAT III termasuk **hitungan** TURUT TERGUGAT III pada Tahun 2022 dengan jumlah keseluruhannya sebesar Rp 557.693.459,00. Dengan demikian patut dan beralasan hukum gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan ditolak seluruhnya;
11. Bahwa posita 13 Gugatan PARA PENGGUGAT dengan kalimat, *Bahwa Turut Tergugat 3 telah menghitung kerusakan dan hasilnya berupa **Rekapitulasi Bill of Quantity**, yang jumlah kerusakan keseluruhan sebesar Rp.557.693.459,00*

Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓



(lima ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) yang terdiri dari:

- a. Kerusakan rumah milik Penggugat 1 sebesar Rp 277.221.212,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus dua puluh satu ribu dua ratus dua betas rupiah)
- b. Kerusakan rumah milik Penggugat 2 sebesar Rp 280.472.247,00 (dua ratus delapan puluh juta empat ratus tujuh puluh dua dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah).

Posita demikian patut dan layak dikesampingkan, karena ada dugaan konspirasi dilakukan oleh PARA PENGGUGAT bersama TURUT TERGUGAT III sehingga sejak sidang pertama hingga Mediasi TURUT TERGUGAT III **tidak berani hadir**; oleh karena nya patut dan layak seluruh materi gugatan maupun petitum PARA PENGGUGAT wajib untuk di TOLAK karena sudah hilang akal sehat para pihak terkecuali TERGUGAT masih sehat dan selalu ingat berpikir secara positif.

Disamping itu pula, diduga kuat ada konspirasi karena pada saat TERGUGAT bertemu dengan PARA PENGGUGAT di Kantor TURUT TERGUGAT I (PUPR) pada tanggal **02 September 2021** PARA PENGGUGAT menyodorkan **RAB** (Rencana Anggaran Biaya) yang diduga telah direncanakannya pada bulan Agustus 2021 yaitu; Rehab Rumah 1 (Rumah PENGGUGAT I) dengan jumlah dibulatkan sebesar Rp **223.674.000,00,- (Dua ratus dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)** sedangkan Rehab Rumah 2 (Rumah PENGGUGAT II) dengan jumlah dibulatkan sebesar Rp **194.287.000,00,- (Seratus Sembilan puluh empat juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)** kedua RAB (REHAB RUMAH 1 dan REHAB RUMAH 2) tersebut **berjudul sama** yaitu, **REKAPITULAS RENCANA ANGGARAN BIAYA PEKERJAAN : REHAB RUMAH 1 LOKASI : PONTIANAK**, Halaman berikutnya berjudul **DAFTAR KUANTITAS DAN HARGA SATUAN PEKERJAAN KOTA PONTIANAK TAHUN ANGGARAN 2021**, Halaman berikutnya berjudul **DAFTAR ANALISA SATUAN PEKERJAAN AHSP Peraturan Menteri PU No 28/PRT/M/2016** diduga disusun oleh TURUT TERGUGAT III pada bulan Agustus 2021 kedua-duanya merincikan **proyek Pembangunan Rumah baru** untuk PARA PENGGUGAT bukan nilai perbaikan dan bukan penghitungan secara legal yang seharusnya dilakukan Tim Independen dan harus disaksikan oleh TERGUGAT untuk menghitung ataupun merincikan perbaikan rumah PARA PENGGUGAT yang **diduga** retak ataupun rusak, kemudian tanpa dasar dan melawan hukum TURUT TERGUGAT III membuat **Rekapitulasi Bill of Quantity** pada Tahun **2022** yang beraroma konspirasi karena pada **pertengahan** bulan **September 2021** pada saat

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

V +



pengecekan rumah PARA PENGGUGAT yang masuk hanya pihak TURUT TERGUGAT I diperkirakan berjumlah 5 (lima) orang dan seorang yang belum memiliki legalitas sebagai Ahli Bangunan sedangkan TERGUGAT "**Dilarang Masuk**" oleh PENGGUGAT II artinya terdapat cerita **bohong** dan **rekayasa** yang dilakukan PARA PENGGUGAT bersama-sama TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III, jika TERGUGAT **bandingkan** dengan hasil sidang Lapangan (PS) perkara di PTUN Pontianak dari saksi AHLI Bangunan yang telah merincikan biaya perbaikan rumah PARA PENGGUGAT pada tanggal 17 Maret 2023 yang terdiri dari; **Uraian Pekerjaan, Volume, Unit dan Harga Satuan**, dengan Jumlah harga Rp **17.325.000,00,- (Tujuh belas juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah)** untuk rumah samping Kanan atas nama **YERNAWATI (PENGGUGAT II)** sedangkan untuk rumah belakang jarak 2 meter ada dinding pembatas atas nama **ZULFIKAR PENGGUGAT I Rp 27.050.000,00,- (Dua puluh tujuh juta lima puluh ribu rupiah)**, dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT patut dan beralasan untuk **ditolak** atau **setidak-tidaknya tidak diterima**.

Dan perlu TERGUGAT tegaskan bahwa **Rekapitulasi Bill of Quantity Tahun 2022** hanya memiliki dasar Berita Acara Permintaan Keterangan Nomor: 02/74/BA-PK/DPUPR-TRP/2021 yang disusun oleh TURUT TERGUGAT I pada tanggal 02 September 2021 tidak mesti TERGUGAT dibebankan akan bertanggungjawab terhadap kerusakan rumah PARA PENGGUGAT jika TERGUGAT "**tidak diijinkan**" melihat objek yang dikatakan retak ataupun rusak, sehingga RAB ilegal Agustus 2021 yang diperlihatkan kepada TERGUGAT pada tanggal 02 September 2021 dan **Rekapitulasi Bill of Quantity Tahun 2022** "**wajib**" dinyatakan **tidak berlaku** dan tidak bisa dipergunakan sebagai alat pembuktian dalam perkara ini, demikian juga dengan Berita Acara Permintaan Keterangan Nomor: 111/BAP-0306.2022/IX/2022/PTK yang disusun oleh oknum Ombudsman Perwakilan Kalbar tanggal **02 September 2022** di Kantor TURUT TERGUGAT I menggunakan **Kop SURAT OMBUDSMAN** seolah-olah TERGUGAT menyetujui pada Halaman Pertama mengenai perhitungan dari TURUT TERGUGAT III untuk memberikan ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT, karena TERGUGAT secara hukum pada saat itu (tanggal 02 September 2022) **belum ada** memberikan Surat Kuasa kepada Sdr. SARWANI sehingga Legalitas seseorang untuk mewakili **diwajibkan** Memperlihatkan Surat Kuasa apalagi menyangkut nilai rupiah yang diinginkan oknum terkait dalam perkara ini sehingga Berita Acara Permintaan Keterangan Nomor : 111/BAP-0306.2022/IX/2022/PTK tanggal **02 September 2022** juga "**wajib**" dinyatakan **tidak berlaku** dan tidak dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian dalam perkara ini;

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



12. Bahwa posita 14 Gugatan PARA PENGGUGAT dengan kalimat, *Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah nyata dan terbukti bahwa perbuatan Tergugat yang membangun rumah miliknya yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak telah menyebabkan kerusakan terhadap rumah milik Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.* Posita demikian patut dan layak untuk dikesampingkan dan wajib untuk ditolak karena telah mengenyampingkan fakta yang sebenarnya, sehingga tidak ada alasan hukum bahwa TERGUGAT diwajibkan mengganti sejumlah uang, jika berbicara konteks bangunan retak ataupun rusak semestinya **diperbaiki** bangunannya; senyatanya pada saat membangun rumah tinggal TERGUGAT telah mendapat persetujuan tetangga sebelah kanan, kiri, dan belakang termasuk ketua Rt/Rw setempat dengan menandatangani Surat Pernyataan Persetujuan Tetangga, demikian juga pengerjaan pembangunan rumah TERGUGAT berpedoman pada Izin Mendirikan Bangunan yang telah dimiliki oleh TERGUGAT, dan TERGUGAT pada prinsipnya apabila terjadi keretakan/kerusakan rumah tetangga akibat pembangunan rumah tidak akan lepas tangan dalam artikata tetap bertanggung-jawab atas keretakan ataupun kerusakan yaitu berupa **perbaikan** sesuai dengan kerusakan yang dialami dengan hitungan secara pasti, yaitu penghitungan semestinya dilakukan secara bersama-sama oleh pihak PARA PENGGUGAT, dan TERGUGAT diberi kesempatan untuk melihat apa saja yang dikatakan retak ataupun rusak selanjutnya dibuatkan berita acara yang ditanda tangani baik PARA PENGGUGAT maupun TERGUGAT, namun hal tersebut **tidak dilakukan** bahkan TERGUGAT **dilarang** oleh PENGGUGAT II untuk **masuk, melihat** dan bersama-sama menghitung bagian rumah yang rusak guna perbaikan, sehingga timbul pertanyaan benarkah kerusakan rumah PARA PENGGUGAT tersebut akibat perbuatan TERGUGAT karena sesuai dengan pengakuan PARA PENGGUGAT sebelum perkara ini PARA PENGGUGAT sendiri telah berdiam dan menempati rumahnya lebih dari 20 (dua) puluh tahun sehingga wajar mengalami keretakan (rusak) karena bangunan rumahnya telah berusia lebih dari 20 tahun, oleh karenanya tuduhan PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum **patutlah ditolak** dan dikesampingkan; hal demikian nampak jelas PARA PENGGUGAT "diduga" ingin mencari nafkah dari hasil yang tidak wajar jika ditinjau dari hasil perhitungan dari **AHLI Bangunan** yang dihadirkan TERGUGAT disaat pemeriksaan Lapangan (**PS**) perkara di PTUN-Ptk pada tanggal **17 Maret**

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓

→



2023, walaupun objek sengketa mengenai pencabutan IMB atas nama TERGUGAT sebagaimana diuraikan point 9 diatas ;

12. Bahwa posita 15 Gugatan PARA PENGGUGAT dengan kalimat, *Bahwa menurut pasal 1365 KUHPerdara bahwa tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.* Hal ini patut dipahami dan dimengerti oleh PARA PENGGUGAT agar jangan salah menafsirkan ganti-rugi dengan ganti kerugian; oleh karenanya Gugatan PARA PENGGUGAT patut dan layak untuk dikesampingkan;
13. Bahwa posita 16 Gugatan PARA PENGGUGAT hanya patut dipelajari dan dipahami oleh PARA PENGGUGAT yang berambisi ingin mendapatkan ganti rugi yang discenario oleh para oknum yang terlibat dan termasuk para pihak dalam perkara ini, terkecuali TERGUGAT lah yang mengalami kerugian terhitung sejak Januari 2020 hingga saat sekarang yang patut dan layak dipertanggung-jawabkan oleh para pihak yang terlibat sebelum pihak TERGUGAT melakukan konfrensi Pers akibat perbuatan para pihak dalam perkara ini termasuk mantan oknum Ombudsman Perwakilan Kalbar yang ikut campur secara langsung ke lokasi tanah dan bangunan TERGUGAT serta ikut serta memasang Plang nama sebagai suatu Tanda untuk mencari rupiah melalui peradilan ini dengan dalih telah mengalami kerugian, dan membuat seolah-olah oknum Pemerintah Kota Pontianak **menjadi para pihak** walaupun sebagai PARA TURUT TERGUGAT yang nyata-nyata **tidak ada satupun** perbuatan PARA TURUT TERGUGAT yang dikatakan turut-serta atau ikut melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**, hal demikian akal-akalan saja yang dibuat PARA PENGGUGAT agar terkondisikan pembayaran yang dimark up salahsatu pihak dalam perkara ini;
14. Bahwa posita 17 Gugatan PARA PENGGUGAT tidak perlu ditanggapi secara hukum karena telah bernuasa dan mencerminkan sikap konspirasi karena sudah 2 (dua) kali perhitungannya sebagaimana diuraikan pada jawaban Dalam Pokok Perkara poin 10 dan poin 11 diatas, dikarenakan PARA PENGGUGAT **tidak mau menerima hasil fakta** yang telah diteliti oleh saksi AHLI Bangunan bernama AHDIAN NOOR, ST. yaitu Rumah Penggugat II YERNAWATI, didapat hasil **Rekapitulasi Bill Of Quantity** dengan Total Rp 17.325.000,00 (Tujuh belas juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) sedangkan Penggugat I bernama ZULFIKAR didapat hasil Rekapitulasi Bill Of Quantity dengan Total Rp 27.050.000,00 (Dua puluh tujuh juta lima puluh ribu rupiah) maka TERGUGAT tetap berpedoman dengan hasil dari saksi AHLI bangunan bernama AHDIAN NOOR, ST. sehingga

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ +



Rekapitulasi Bill of Quantity yang disusun oleh TURUT TERGUGAT III **wajib dikesampingkan** dan dinyatakan tidak memiliki nilai hukum serta **tidak dapat dipergunakan** sebagai **alat pembuktian** dalam perkara ini, atau setidaknya Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak demi hukum, karena telah terjadi **penyimpangan** tanpa mengikutsertakan TERGUGAT saat mengecek masuk kedalam rumah PARA PENGGUGAT;

15. Bahwa posita **18** dan **19** Gugatan PARA PENGGUGAT tidak perlu ditanggapi secara hukum dan wajib untuk dikesampingkan karena yang **mengalami kerugian** adalah **TERGUGAT** terhitung sejak Januari 2020, TERGUGAT membongkar rumah asal dan mulai membangun hingga TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum terhadap TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT II yang **tanpa meneliti** kinerja TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III sehingga TURUT TERGUGAT II juga nyata melakukan perbuatan melawan hukum terhadap TERGUGAT dengan cara mencabut IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) atas nama BI KIONG (TERGUGAT) pada tanggal 14 September 2022 hingga munculnya beberapa perkara sedangkan TERGUGAT belum bisa menikmati hasil karyanya yaitu menempati Rumah barunya bersama anak-anak dan isterinya, dan telah pulang-pergi dari Palembang ke Pontianak, TERGUGAT mengeluarkan biaya yang lebih besar akibat perbuatan PARA PENGGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT, sehingga kerugian materiil maupun immaterial TERGUGAT menjadi kewajiban PARA PIHAK dalam perkara ini;
16. Bahwa posita **20** dan **21** Gugatan PARA PENGGUGAT tidak perlu ditanggapi secara hukum dan wajib untuk dikesampingkan karena bukti bukti PARA PENGGUGAT bukanlah bukti yang kuat karena dibuat berdasarkan permufakatan yang kurang baik **mencerminkan** perbuatan konspirasi, tidak ada alasan hukum rumah TERGUGAT diletakkan sita jaminan (CB), yang patut dan beralasan hukum adalah rumah PARA PENGGUGAT wajib di letakkan Sita Jaminan (CB) ataupun disegel oleh Pengadilan. Dan nyata terungkap bahwa PARA PENGGUGAT menginginkan kepastian pembayaran sebesar Rp 557.693.459, jika tidak dibayar PENGGUGAT minta diberikan hak penuh untuk menjual rumah milik TERGUGAT, artinya PARA PENGGUGAT perlu belajar lagi tentang hukum ganti rugi dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara;
17. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Gugatan pada posita 17 dan 18 diatas, karena PARA PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dan tidak dapat membuktikan dalil kerugiannya tersebut dalam bentuk apa dan apa saja yang

Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ →



telah dirugikan oleh TERGUGAT, sehingga dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak jelas, kabur dan haruslah ditolak.

sebagaimana Yurisprudensi Indonesia, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/SIP/1979 : ***"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"***.

Bahwa berdasarkan dari apa yang telah dijelaskan di atas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada posita 20 Gugatannya adalah tidak tepat dan tidak dilandasi oleh dasar hukum yang kuat, sehingga haruslah ditolak.

DALAM REKONPENS

1. Bahwa TERGUGAT KONPENS I sekarang kedudukannya selaku **PENGGUGAT REKONPENS I** melakukan Gugatan Rekonpensi (Gugat balik) terhadap **PARA TERGUGAT REKONPENS I** yang sebelumnya adalah PARA PENGGUGAT KONPENS I, dan terhadap **PARA TURUT TERGUGAT REKONPENS I** yang sebelumnya adalah PARA TURUT TERGUGAT KONPENS I;
2. Bahwa segala sesuatu yang sudah disampaikan oleh PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I dalam KONPENS I tersebut di atas, mohon dianggap menjadi bagian dalam REKONPENS I ini;
3. Berawal dari PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I membeli rumah sebagaimana disebutkan PARA TERGUGAT REKONPENS I / PARA PENGGUGAT KONPENS I pada posita 9 Gugatan PARA PENGGUGAT KONPENS I/PARA TERGUGAT REKONPENS I, setelah membeli rumah selama kurang lebih 6 (enam) bulan belum ditempati PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I karena PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I ingin membangun rumah baru maka rumah yang dibeli di bongkar habis oleh pihak PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I, namun PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I menyuruh seseorang bernama SIU HA untuk mengurus IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN pada Kantor TURUT TERGUGAT REKONPENS I II/TURUT TERGUGAT KONPENS I II memakan waktu kurang-lebih 6 bulan, maka pada tanggal 23 Juni 2020 ditetapkan sehelai surat KEPUTUSAN Nomor : 648 / 669 / RG / 734200071338 / DPMTK-2020 Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT REKONPENS I II/TURUT TERGUGAT KONPENS I II selaku KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL TENAGA KERJA DAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA PONTIANAK atas dasar

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ →

Disclaimer

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



Surat Permohonan BI KIONG (TERGUGAT) yang beralamat di Jalan Rustini I No.128 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Sako, Kota **Palembang**, Provinsi Sumatera Selatan;

4. Bahwa setelah memperoleh izin tersebut, maka PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I melaksanakan Pembangunan rumahnya melalui SIU HA selaku pihak yang bertanggungjawab atas Pembangunan rumah PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I dan bertanggungjawab jika rumah warga disekitar rumah PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I mengalami keretakan ataupun kerusakan sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat dihadapan Saksi-saksi, mengetahui Ketua RT setempat tanggal 5 Januari 2020 dan dibuatkan Surat Pernyataan Persetujuan Tetangga yang ditandatangani oleh pihak TERGUGAT REKONPENS I dan II / PENGGUGAT KONPENS I dan II serta Tetangga disekitarnya;
5. Bahwa dalam proses pembangunan rumah PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I yang didasari SURAT PERNYATAAN dan Surat Pernyataan Persetujuan Tetangga tanggal 5 Januari 2020 serta didasari IMB sebagaimana disebutkan diatas, maka PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I melalui Sdr. SIU HA meneruskan proses pembongkaran dan pembangunan rumahnya, namun pada tanggal 5 Agustus 2021 PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I dirimkan surat undangan oleh TURUT TERGUGAT REKONPENS I /TURUT TERGUGAT KONPENS I (PUPR) disertai Surat Perintah Menghentikan Kegiatan Membangun bertanggal 5 Agustus 2021, dan Undangan tersebut untuk hadir hari Selasa tanggal 10 Agustus 2021 namun pada saat tanggal 10 Agustus 2021 PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I mau ke Kantor TURUT TERGUGAT REKONPENS I / TURUT TERGUGAT KONPENS I (PUPR), PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I ada halangan dikarenakan **Bibinya Meninggal dunia**, kemudian orang yang disuruh PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I bernama SIU HA ada menelpon pihak TURUT TERGUGAT REKONPENS I /TURUT TERGUGAT KONPENS I (PUPR) menurut Sdr. SIU HA sepertinya tidak apa-apa dan tidak ada masalah, kemudian setelah tanggal 31 Agustus 2021 PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I mendapat undangan kedua kalinya untuk hadir pada tanggal 02 September 2021 disertai Surat Perintah Menghentikan Kegiatan Membangun II bertanggal 31 Agustus 2021, PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I hadir bersama Sdr SIU



HA di Kantor TURUT TERGUGAT REKONPENSII / TURUT TERGUGAT KONPENSII I (PUPR) pada tanggal 02 September 2021 dan di Kantor PUPR PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII bertemu dengan TERGUGAT REKONPENSII I dan II / PENGUGAT KONPENSII I dan II, yang intinya dilaksanakan mediasi dengan cara TERGUGAT REKONPENSII I / PENGUGAT KONPENSII I menyodorkan RAB sebesar Rp 223.674.000,- sedangkan TERGUGAT REKONPENSII II / PENGUGAT KONPENSII II menyodorkan RAB sebesar Rp 194.287.000,- kedua-duanya meminta ganti **secara tunai tidak mau perbaikan** dengan jangka waktu 1 (satu) minggu harus ada keputusan, artinya para pihak yang terlibat dalam konspirasi diduga ingin mendapatkan keuntungan dari Pengugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, dan PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII telah menegaskan saat itu Uang sebanyak itu menyuruh PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII mengganti rugi, kemudian PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII menanyakan apa yang rusak ? sedangkan PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII belum tahu kerusakan yang dimaksud, kemudian dari pihak PUPR dengan panggilan pak Endang dan pak Andre menjawab, "bukan harga mati - masih bisa kurang" selanjutnya pihak PUPR memberikan solusi kepada PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII untuk menggunakan orang yang mengerti dan ahli bangunan, kemudian PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII meminta waktu paling lama 2 (dua) minggu. Setelah menemukan orang yang mengerti bangunan, PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII pada pertengahan September 2021 menghubungi pihak PUPR bahwa PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII telah menyiapkan orang yang mengerti bangunan selanjutnya sepakat bertemu di lokasi bangunan yang menginginkan ganti rugi tersebut, setibanya di lokasi pihak PUPR berjumlah 5 (lima) orang masuk duluan ke rumah TERGUGAT REKONPENSII II / PENGUGAT KONPENSII II bersama seorang yang ditunjuk PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII secara lisan, selama 20 menit pihak PUPR tersebut keluar dari rumah itu terus pihak PUPR mengatakan PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII diperbolehkan masuk namun TERGUGAT REKONPENSII II / PENGUGAT KONPENSII II Melarang keras PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII masuk kedalam rumah TERGUGAT REKONPENSII II / PENGUGAT KONPENSII II, hal demikian TERGUGAT REKONPENSII II / PENGUGAT KONPENSII II bersama oknum TURUT TERGUGAT

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ +

Disclaimer

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



REKONPENS I/TURUT TERGUGAT KONPENS I dan TURUT TERGUGAT REKONPENS I III/TURUT TERGUGAT KONPENS I III sebelumnya telah membuat scenario dengan cara menyuruh orang yang dihadirkan PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I menilai biaya perbaikan, yang akhirnya orang yang disuruh PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I memberikan keterangan kepada PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I dibawah tekan para Pihak disebutkan nilainya **diatas** RAB yang diperlihatkan pada pertemuan tanggal 02 September 2021 sehingga pada saat itu PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I menyatakan pengecekan penghitungan biaya perbaikan rumah PARA TERGUGAT REKONPENS I/PARA PENGGUGAT KONPENS I dinyatakan **tidak sah** karena PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I **dilarang masuk** untuk **melihat** ada atau tidak kerusakannya dan apa yang rusak, sehingga PARA TERGUGAT REKONPENS I / PARA PENGGUGAT KONPENS I dan TURUT TERGUGAT REKONPENS I I/TURUT TERGUGAT KONPENS I I bersama TURUT TERGUGAT REKONPENS I III/TURUT TERGUGAT KONPENS I III telah nyata nyata melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I;

6. Bahwa pada bulan Desember 2021 PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT KONPENS I membersihkan limbah bangunan supaya tidak terjadi banjir pada saluran pembuangan disekitar bangunan rumah PENGGUGAT REKONPENS I / TERGUGAT KONPENS I sekaligus membuang sampah bekas bahan bangunan, namun TURUT TERGUGAT REKONPENS I I/TURUT TERGUGAT KONPENS I I tanpa alasan hukum yang jelas membuat Surat Perintah Menghentikan Kegiatan Membangun III bertanggal 21 – 12 – 2021, Hal demikian TURUT TERGUGAT REKONPENS I I/TURUT TERGUGAT KONPENS I I **patut** dan **layak** dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berdampak timbulnya perbuatan melawan hukum dari TURUT TERGUGAT REKONPENS I II/TURUT TERGUGAT KONPENS I II;
7. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2022 TURUT TERGUGAT REKONPENS I I / TURUT TERGUGAT KONPENS I I membuat surat Undangan untuk hadir di kantornya pada tanggal **30 Agustus 2022** dalam acara **Rapat Penyampaian Hasil Pemeriksaan dan Perhitungan Kerusakan Rumah tinggal milik Ibu Yernawati (TERGUGAT REKONPENS I II/PENGGUGAT KONPENS I II) dan Bapak Zulfikar (TERGUGAT REKONPENS I II/PENGGUGAT KONPENS I I)**



lokasi Jalan Komplek Alex Griya I oleh Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Kota Pontianak. namun Undangan tersebut tidak bisa dipenuhi oleh PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII dikarenakan orangtuanya (Bapak) **Meninggal dunia**; kemudian TURUT TERGUGAT REKONPENSII I/TURUT TERGUGAT KONPENSII I membuat lagi Undangan bertanggal 31 Agustus 2022 untuk hadir pada tanggal **02 September 2022** dalam acara **Rapat Klarifikasi Ombudsman RI Perwakilan Provinsi Kalimantan Barat terhadap Laporan Masyarakat atas nama Zulfikar (TERGUGAT REKONPENSII I/PENGGUGAT KONPENSII I) mengenai dugaan penundaan penyelesaian permasalahan pembangunan rumah tinggal milik Sdr. Bi Kiong (PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII) yang mengakibatkan kerusakan rumah Pelapor**; hal ini juga belum bisa dipenuhi PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII dikarenakan masa duka belum terlewati yang mirip dengan agama Islam artinya belum 7 (tujuh) hari, sehingga PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII hanya mengutus seseorang bernama SARWANI (tanpa Surat Kuasa) pada tanggal 02 September 2022 untuk mendengarkan saja Rapat tersebut bukan untuk mengambil suatu keputusan atau membenarkan nilai ganti rugi yang telah berambisi diinginkan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGGUGAT KONPENSII bersama TURUT TERGUGAT REKONPENSII III/TURUT TERGUGAT KONPENSII III, sehingga pada tanggal 02 September 2022 hari Jum'at diatas pukul 16.30 wib di Ruang Kerja Kepala Bidang Tata Ruang dan Pengendalian Dinas PUPR Kota Pontianak SARWANI tersebut disuruh oleh pak Alfri, S.T.M.T. selaku Kepala Bidang Tata Ruang Dinas PUPR untuk menandatangani surat pada Halaman kedua yang baru diketahui pada Halaman pertama berjudul **Berita Acara Permintaan Keterangan Nomor 111/BAP-0306.2022/IX/2022/PTK** yang isinya **tidak diketahui** oleh SARWANI jika PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII (Bi Kiong) dibebankan ganti rugi sebagaimana dimaksud point 3 a dan b Halaman pertama diatas **Kop surat OMBUDSMAN RI Perwakilan Provinsi Kalbar** walaupun Kepala Kantor OMBUDSMAN RI Perwakilan Provinsi Kalbar yang saat ini selaku Kuasa hukum PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGGUGAT KONPENSII hanya bersifat Mengetahui isi berita acara tersebut, padahal rencana tersebut sudah diwujudkan pihak yang terlibat untuk mendapatkan ganti rugi berdasarkan perhitungan yang tidak sah dan melawan hukum, dan terlihat juga Kepala Ombudsman Perwakilan Prov.Kalbar yang terjun langsung ke lokasi tanah/rumah PENGGUGAT REKONPENSII /

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ +

Disclaimer

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



TERGUGAT KONPENSI yang mencerminkan memihak dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI / PARA PENGGUGAT KONPENSI tanpa mengkaji terlebih dahulu pemeriksaan lokasi rumah yang diduga mengalami keretakan ataupun rusak, dan PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI wajib untuk menyaksikan pengecekan ataupun pemeriksaan objek yang dianggap berperkar; sehingga patut dan beralasan hukum PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI mengajukan **tuntutan ganti rugi** akibat **perbuatan melawan hukum** yang dilakukan pihak yang terkait dalam perkara ini sebagaimana dalam posita 1 Dalam Rekonsensi ini;

8. Bahwa **Rekapitulasi Bill of Quantity** yang disusun oleh TURUT TERGUGAT REKONPENSI III/TURUT TERGUGAT KONPENSI III pada Tahun **2022** berjumlah **Rp 557.693.459,00** (*lima ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah*) terdiri dari **Rp 277.221.212,00** (*dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus dua puluh satu ribu dua ratus dua betas rupiah*) atas nama TERGUGAT REKONPENSI I/PENGGUGAT KONPENSI I dan atas nama TERGUGAT REKONPENSI II/PENGGUGAT KONPENSI II sebesar **Rp 280.472.247,00** (*dua ratus delapan puluh juta empat ratus tujuh puluh dua dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah*) yang semula nya **diduga** dibuat pada bulan **Agustus 2021** berbentuk RAB yaitu; Rehab Rumah 1 (Rumah TERGUGAT REKONPENSI I/PENGGUGAT KONPENSI I) dengan jumlah dibulatkan sebesar **Rp 223.674.000,00,-** (*Dua ratus dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah*) sedangkan Rehab Rumah 2 (Rumah TERGUGAT REKONPENSI II / PENGGUGAT KONPENSI II) dengan jumlah dibulatkan sebesar **Rp 194.287.000,00,-** (*Seratus Sembilan puluh empat juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah*) sehingga jelas **Rekapitulasi Bill of Quantity** yang disusun oleh TURUT TERGUGAT REKONPENSI III/TURUT TERGUGAT KONPENSI III pada Tahun 2022 berjumlah **Rp 557.693.459,00** (*lima ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah*) dibuat **secara tanpa hak dan melawan hukum** karena pada pertengahan September 2021 PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI **Dilarang masuk** untuk melihat kebenaran bentuk retak ataupun rusak maka tidak ada kewajiban PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk mengganti rugi yang didasari **Rekapitulasi Bill of Quantity** yang disusun oleh TURUT TERGUGAT REKONPENSI III/TURUT TERGUGAT KONPENSI III pada Tahun 2022 ataupun RAB bulan Agustus 2021 sehingga

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓

→



Rekapitulasi Bill of Quantity wajib dinyatakan tidak berlaku dan tidak memiliki nilai Pembuktian dalam perkara ini, walaupun PARA TERGUGAT ROKENPENSI/ PARA PENGGUGAT KONPENSI bersama-sama dengan TURUT TERGUGAT REKONPENSI I/TURUT TERGUGAT KONPENSI I dan TURUT TERGUGAT REKONPENSI III/TURUT TERGUGAT KONPENSI III mengandalkan Berita Acara Permintaan Keterangan Nomor: 02 / 74 / BA-PK / DPUPR-TRP / 2021 tanggal 2 September 2021 ataupun Berita Acara Permintaan Keterangan Nomor : 111/ BAP-0306.2022 / IX / 2022 / PTK tanggal 2 September 2022 yang cacat hukum dibuat secara ilegal yang ditandatangani SARWANI orang yang tidak memiliki kewenangan dalam memberikan jawaban ganti rugi; sehingga secara hukum Berita Acara Permintaan Keterangan Nomor 111/BAP-0306.2022/IX/2022/PTK tanggal 02 September 2022 wajib dinyatakan “tidak berlaku”;

9. Bahwa tanpa meneliti terlebih dahulu, TURUT TERGUGAT REKONPENSI II/TURUT TERGUGAT KONPENSI II dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengeluarkan KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL TENAGA KERJA DAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA PONTIANAK Nomor 89/DPMTKPTSP.3/2022 Tentang PENCABUTAN IZIN Mendirikan Bangunan (IMB) Atas Nama BI KIONG DI JL. PARIT H.USIN II KOMPLEK ALEX GRIYA I KELURAHAN BANGKA BELITUNG DARAT KECAMATAN PONTIANAK TENGGARA Tanggal 14 September 2022 diserahkan kepada PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI pada tanggal 19 September 2022 hanya didasari kinerja buruk TURUT TERGUGAT REKONPENSI I/TURUT TERGUGAT KONPENSI I bersama TURUT TERGUGAT REKONPENSI III/TURUT TERGUGAT KONPENSI III yang disertai sikap Ombudsman RI Perwakilan Prov.Kalimantan Barat yang tidak profesional yang mencerminkan memihak kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI / PARA PENGGUGAT KONPENSI dikarenakan ingin meminta ganti rugi berdasarkan hasil perhitungan yang penuh rekayasa yang dilakukan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI bersama TURUT TERGUGAT REKONPENSI III / TURUT TERGUGAT KONPENSI III; jika dibandingkan dengan hasil pemeriksaan lapangan (PS) dari saksi AHLI Bangunan tanggal 17 Maret 2023 yang diajukan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI pada peradilan TUN Pontianak walaupun objek sengketa berkaitan pencabutan IMB;

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



10. Bahwa dikarenakan TURUT TERGUGAT REKONPENSII / TURUT TERGUGAT KONPENSII telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII maka patut dan beralasan hukum KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL TENAGA KERJA DAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA PONTIANAK Nomor : 89 /DPMTKPTSP.3/2022 Tentang PENCABUTAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) ATAS NAMA BI KIONG DI JL. PARIT H.USIN II KOMPLEK ALEX GRIYA I KELURAHAN BANGKA BELITUNG DARAT KECAMATAN PONTIANAK TENGGARA yang ditetapkan TURUT TERGUGAT REKONPENSII / TURUT TERGUGAT KONPENSII pada tanggal 14 September 2022 haruslah **dinyatakan tidak berlaku** dan memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT REKONPENSII / TURUT TERGUGAT KONPENSII untuk **menurunkan Plank/papan PENGUMUMAN** diatas teras rumah PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII serta menyatakan sah dan berharga KEPUTUSAN Nomor : 648/669/RG/734200071338/DPMTK-2020 Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN yang ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT REKONPENSII II/TURUT TERGUGAT KONPENSII II pada tanggal 23 Juni 2020 yang diberikan kepada BI KIONG (PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII);
11. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGUGAT KONPENSII terhadap PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII adalah tidak berdasarkan hukum, karena tidak ada hubungan hukum terkait **Rekapitulasi Bill of Quantity** yang disusun TURUT TERGUGAT REKONPENSII III/ TURUT TERGUGAT KONPENSII III pada Tahun 2022, sehingga patut dan beralasan hukum PARA TERGUGAT REKONPENSII/ PARA PENGUGAT KONPENSII dan TURUT TERGUGAT REKONPENSII I, II, III / TURUT TERGUGAT KONPENSII I, II, III harus mengganti kerugian yang dialami oleh PENGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII secara tanggung renteng;
12. Bahwa dengan adanya Gugatan PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGUGAT KONPENSII, maka telah membuat PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII menjadi resah dengan mengalami kerugian materiil dan immateriil, serta nama baik menjadi tercemar dan hubungan business/ keluarga menjadi terganggu, disamping telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSII / PENGUGAT KONPENSII dan PARA

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

Disclaimer

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



TURUT TERGUGAT REKONPENSIPARA TURUT TERGUGAT KONPENSIP, yang jika diperinci kerugiannya adalah ;

a. **Kerugian materiil** : biaya keperluan rumahtangga dan biaya Pendidikan anak PENGGUGAT REKONPENSIP / TERGUGAT KONPENSIP digunakan untuk mencari bantuan hukum pada Kantor Pengacara untuk mewakili PENGGUGAT REKONPENSIP / TERGUGAT KONPENSIP dalam pembayaran 2 (dua) tahap kepada Pengacara/Advokat, yaitu :

- Biaya administrasi Surat Kuasa Khusus, diserahkan pada tanggal 28 November 2023 sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah)
- Biaya oprasional persidangan hingga Putusan telah diserahkan pada tanggal 20 Desember 2023 sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) - Jumlah Rp 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah)
- Biaya pulang pergi PENGGUGAT REKONPENSIP / TERGUGAT KONPENSIP dari Kota Palembang ke Kota Pontianak melalui jalur udara (pulang-pergi sebanyak 5 kali), 1 (satu) kali berangkat PP termasuk biaya lain ditaksir paling rendah Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) sehingga jumlahnya menjadi Rp 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dengan rincian $5 \times 5.000.000 = \text{Rp } 25.000.000,-$ (Dua puluh lima juta rupiah)

b. **Kerugian immateriil** : berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas PENGGUGAT REKONPENSIP / TERGUGAT KONPENSIP, dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Sehingga kerugian Materiil dan Immateriil PENGGUGAT REKONPENSIP / TERGUGAT KONPENSIP mencapai Rp 1.175.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan rincian ;

Rp 150.000.000,-

Rp 25.000.000,-

Rp 1.000.000.000, +

Rp 1.175.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah)

13. Bahwa dikhawatirkan PARA TERGUGAT REKONPENSIP akan mengalihkan harta bendanya kepada pihak lain, maka mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan meletakkan Sita Jaminan atas harta benda milik PARA TERGUGAT REKONPENSIP/PENGGUGAT KONPENSIP berupa tempat tinggalnya

✓



sebagaimana tercantum dalam identitasnya masing-masing dari PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII dimaksud;

14. Bahwa sebelum PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII mengalami kerugian yang lebih besar dikemudian hari, patut dan layak PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGGUGAT KONPENSII dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSII I, II, III / PARA TURUT TERGUGAT KONPENSII I, II, III dibebani uang paksa (dwangsoom) perhari Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas kesengajaan atau kelalaian PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGGUGAT KONPENSII dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSII I, II, III / PARA TURUT TERGUGAT KONPENSII I, II, III dalam melaksanakan amar Putusan dalam perkara ini, walaupun ada upaya hukum verzet, banding, Kasasi, atau upaya hukum lainnya;

15. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Maka berdasarkan hal dan alasan alasan hukum tersebut diatas, PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT KONPENSII mohon dengan hormat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSII

DALAM EKSEPSII :

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan **Surat Kuasa Khusus tanggal 09 November 2023 tidak sah dan** tidak memenuhi syarat formil;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk;
4. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak diterima sepanjang berkenaan dengan TERGUGAT;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk/

✓



2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGGUGAT KONPENSII bersama-sama dengan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSII I, II, III/ PARA TURUT TERGUGAT KONPENSII I, II, III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sebagaimana **Rekapitulasi Bill of Quantity** yang dibuat oleh TERGUGAT REKONPENSII III pada Tahun 2022 tanpa pemeriksaan dan perhitungan kerusakan bangunan rumah atas nama PARA TERGUGAT REKONPENSII/PARA PENGGUGAT KONPENSII;
4. Menyatakan KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL TENAGA KERJA DAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA PONTIANAK Nomor : 89/DPMTKPTSP.3/2022 Tentang PENCABUTAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) ATAS NAMA BI KIONG DI JL. PARIT H.USIN II KOMPLEK ALEX GRIYA I KELURAHAN BANGKA BELITUNG DARAT KECAMATAN PONTIANAK TENGGARA yang ditetapkan TURUT TERGUGAT REKONPENSII II/TURUT TERGUGAT KONPENSII II pada tanggal 14 September 2022 **tidak berlaku**;
5. Menyatakan berlaku dan berharga berupa KEPUTUSAN Nomor : 648/669/RG/734200071338/DPMTK-2020 Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN yang ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT REKONPENSII II/TURUT TERGUGAT KONPENSII II pada tanggal 23 Juni 2020 diberikan kepada BI KIONG (PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII);
6. Menyatakan BERITA ACARA PERMINTAAN KETERANGAN dengan menggunakan Kop Surat Ombudsman RI Perwakilan Provinsi Kalimantan Barat tanggal 2 September 2022 bertempat di Dinas PUPR Kota Pontianak, tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai pendukung alat bukti untuk memberikan ganti rugi kepada PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGGUGAT KONPENSII;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk/

✓ →



7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT REKONPENSII/TURUT TERGUGAT KONPENSII untuk menurunkan Plank/papan PENGUMUMAN diatas teras rumah PENGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII;
8. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGUGAT KONPENSII adalah sah dan berharga menurut hukum;
9. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGUGAT KONPENSII dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSII I, II, III/ PARA TURUT TERGUGAT KONPENSII I, II, III membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.175.000.000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan rincian, untuk kerugian materiil Rp.175.000.000,- (*seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dan untuk kerugian immateriil Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);
10. Memerintahkan PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGUGAT KONPENSII dan PARA TURUT TERGUGAT REKONPENSII I, II, III/ PARA TURUT TERGUGAT KONPENSII I, II, III untuk membayar uang paksa (*dwansoom*) untuk melaksanakan pembayaran atas keterlambatan atau kesengajaan melaksanakan isi putusan, perharinya sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*);
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum Lainnya.

III. DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII

- Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSII / PARA PENGUGAT KONPENSII membayar segala biaya yang muncul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga telah menyampaikan Jawabannya tertanggal Januari 2023, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF ;

- 1.1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan PENGUGAT, adalah perbuatan melawan hukum dari Tergugat terhadap Penggugat dimana rusaknya rumah Tergugat yang terletak di jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex GriyaPermai I blok C-16, Kel. Bangka Belitung, Kec. Pontianak Tenggara, Kota Pontianak.

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

V



- 1.2. Sehingga objek gugatan bukan sengketa kepemilikan terhadap barang tidak tetap tetapi perbuatan melawan hukum yang menyebabkan rusaknya rumah Penggugat. Posita Penggugat yang menggunakan Pasal 142 Ayat 5 Rbg dan 118 Ayat 3 HIR sebagai rujukan haruslah ditolak.
- 1.3. Ketentuan Pasal 142 Rbg dan Pasal 118 Ayat (1) jelas menyatakan *bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat.*
- 1.4. Bahwa dari ketentuan diatas Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo secara relatif, sebaliknya yang berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan dimana alamat Penggugat berada, sehingga patut kiranya gugatan **PENGUGAT** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

Eksepsi Obscuur Libel

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas mengenai dasar fakta (*feitelijke grond*) yakni bertentangan antara validitas bukti pada uraian posita dengan petitum gugatan. Konsekuensi dari ketidakjelasan dan adanya pertentangan fakta hukum tersebut (*obscur libel*) gugatan harus ditolak. Atau dengan kalimat lain, "**Karena rechtfeiten yang diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak.**" (vide Putusan MA-RI No. 28.K/SIP/1973, tanggal 5 Nopember 1975).

Bahwa Ketidak-jelasan yang Para Turut Tergugat maksudkan adalah mengenai Penggugat dalam gugatannya telah mencampur adukan antara gugatan sengketa kepemilikan dengan ganti rugi.

Bahwa oleh karena gugatan **PENGUGAT** tidak jelas mengenai dasar fakta (*feitelijke grond*) yakni bertentangan antara validitas bukti pada uraian posita dengan petitum gugatan. Konsekuensi dari ketidak-jelasan dan adanya pertentangan fakta hukum tersebut (*obscur libel*) gugatan harus ditolak.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2021 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pontianak menerima pengaduan dari Para Penggugat dengan

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



register No. 640/01/08/DPUPRTRP/2021 mengenai pembangunan rumah tinggal 2 lantai 1 unit di jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya I Blok C 16 dinyatakan ada pembangunan pagar pembatas setinggi 6 m dan menyebabkan keretakan bangunan rumah tinggal 2 lantai 1 unit milik Para Penggugat.

3. Berdasarkan pengaduan Para Penggugat aquo, Tim Pengawas Bangunan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pontianak melakukan verifikasi dan pengecekan ke lokasi dan diketahui bahwa :
 - a. Tanggal 17 Juli 2021 menyampaikan surat No : 15/AGPI-VII/2021, Pengurus RT. 02/RW.01 komplek Alex Griya Permai I mengharapkan pemilik rumah Blok C.16 Komplek Alex Griya Permai I untuk memperhatikan, menindaklanjuti dan menyesuaikan tinggi bangunan pagar pembatas samping dan belakang yang terlalu tinggi untuk disesuaikan dengan regulasi dan perizinan yang berlaku.
 - b. Pelaksanaan kegiatan pembangunan rumah tinggal tersebut tidak sesuai dengan gambar teknis Ijin Mendirikan bangunan (IMB) yang telah diterbitkan karena terdapat penambahan luas bagian belakang dan pembangunan pagar pemisah yang tidak termasuk didalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - c. Terdapat beberapa keretakan bangunan rumah tinggal 2 lantai 1 unit milik Penggugat 2 yang berada disamping kiri bangunan milik Tergugat dan keretakan bangunan milik Penggugat 1 yang berada dibagian belakang bangunan milik Tergugat.
4. Merujuk hasil verifikasi ditemukan pelaksanaan kegiatan pembangunan rumah tinggal tersebut tidak sesuai dengan gambar teknis Ijin Mendirikan bangunan (IMB) yang telah diterbitkan karena terdapat penambahan luas bagian belakang dan pembangunan pagar pemisah yang tidak termasuk didalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), berdasarkan Peraturan Daerah No. 10 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung, maka dilakukan :
 - a. Penerbitan Surat Perintah Menghentikan Kegiatan Membangun (SMPKM) I No. 640/11/TG/SPMKM I/DPUPR-TRP/2021 tanggal 5 Agustus 2021.
 - b. Penerbitan Surat Perintah Menghentikan Kegiatan Membangun (SMPKM) II No. 640/810/TG/SPMKM II/DPUPR-TRP/2021 tanggal 31 Agustus 2021.

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

[Handwritten signature and initials]

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. Melakukan mediasi pada tanggal 2 September 2021 dimana Tergugat akan mengganti kerusakan bangunan tetangga.
- d. Tim Pengawasan Bangunan dan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang kota Pontianak bersama Ketua Tim Ahli Bangunan Gedung kota Pontianak melakukan pemeriksaan dan verifikasi kerusakan rumah Penggugat 1 dan Penggugat 2 pada tanggal 30 Agustus 2021.
- e. Mengambil keterangan Tergugat dan menerbitkan Berita Acara Permintaan Keterangan (BAPK) No. 02/74/BA-PK/DPUPR-TRP/2021 tanggal 2 September 2021.
- f. Penerbitan Surat Perintah Menghentikan Kegiatan Membangun (SMPKM) III No. 640/1178/TG/SPMKM III/DPUPR-TRP/2021 tanggal 21 Desember 2021.
- g. Surat pencabutan IMB Nomor : 89/DPMTKPTSP.3/2022 tanggal 14 September 2022.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil bantahan tersebut diatas, mohon dengan hormat pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, kiranya berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan diktum sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Menerima dan mengabulkan Eksepsi **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II** seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan para **PENGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para **PENGUGAT** tidak dapat diterima.
2. Menerima Jawaban **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II** untuk seluruhnya.
3. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Sekiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, mohon terhadap **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II** diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 09 Januari

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓ →



2024, terlampir dalam berkas perkara, yang mana Penggugat telah memberikan tanggapan atas eksepsi mengenai kompetensi relative tersebut sebagai berikut:

Terhadap dalil eksepsi tersebut, Para Penggugat menanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa gugatan ini muncul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat dalam pembangunan rumah miliknya yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, yang menyebabkan kerusakan terhadap bangunan rumah milik Para Penggugat yang tinggal bersebelahan/bertetangga dengan Tergugat.
- b. Bahwa objek gugatan adalah bangunan rumah milik Para Penggugat yang rusak, terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok B-16 dan Blok C-17, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Pontianak.
- c. Bahwa dasar hukum untuk menentukan kompetensi relatif berkenaan objek benda tetap adalah pasal 142 ayat 5 RBg bahwa **"dalam gugatannya mengenai barang tetap, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap"**.
- d. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kedua, Juni 2005, di halaman 435*, menyebutkan bahwa: **"Forum Rei Sitae adalah Jika objek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, sengketa jatuh menjadi kewenangan relative pengadilan negeri di tempat barang itu terletak"**.
- e. Bahwa kaidah hukum **Putusan Mahkamah Agung No. 2444 K/Pdt/1983 tanggal 21 Juli 1984** dalam buku *Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang Penting untuk Praktik Sehari-Hari* dan komentar jilid 4, halaman 291-298 oleh Sudargo Gautama bahwa dalam putusan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat **bahwa gugatan terhadap benda tetap harus diajukan ke pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi wilayah benda tetap**.
- f. Bahwa karena objek sengketa adalah barang tetap yang berada di Pontianak, maka sesuai asas **Forum Rei Sitae** (pasal 142 ayat 5 RBg),

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

V



gugatan ini ditujukan kepada Pengadilan Negeri Pontianak dan jadi kewenangan relative Pengadilan Negeri Pontianak.

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik tertanggal 16 Januari 2024 melalui e-court dan Para Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik tertanggal 17 Januari 2024 melalui e-court, sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terkait dengan kewenangan mengadili berupa kompetensi relative, Tergugat dalam dupliknya menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa keberatan (eksepsi) TERGUGAT mengacu pada ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBG, Pasal 118 ayat (1) HIR, yang menyatakan secara tegas, "Gugatan Perdata yang dalam tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat **atau** oleh orang yang dikuasakan menurut Pasal 147RBG/123HIR kepada Ketua Pengadilan yang dalam daerah hukumnya terletak **tempat tinggal Tergugat** " atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya tempat Tergugat sebenarnya berdiam"; maka menurut TERGUGAT KONPENSIS menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Palembang. karena PARA PENGGUGAT KONPENSIS / PARA TERGUGAT REKONPENSIS **mengakui** dan **membenarkan** sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 24 Oktober 2023 Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Ptk pada Halaman 27 dan 28 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht) atas subjek hukum (TERGUGAT) yang bertempat tinggal di Kota **Palembang** Provinsi Sumatera Selatan, sehingga patut dan beralasan hukum keberatan (eksepsi) TERGUGAT KONPENSIS / PENGGUGAT REKONPENSIS dikabulkan seluruhnya, dan **Menolak** materi Eksepsi dari PARA TERGUGAT REKONPENSIS / PARA PENGGUGAT KONPENSIS.

Menimbang, bahwa terkait dengan kewenangan mengadili berupa kompetensi relative, Turut Tergugat I dan II dalam dupliknya menanggapi sebagai berikut:

- a. Pada dalil Eksepsi Kompetensi Relatif, sudah jelas Penggugat ketahui alamat Tergugat berada di Palembang, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, dimana dinyatakan *bahwa yang menentukan berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat.*

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



- b. Merujuk Putusan MA No. 2558 K/Pdt/1984 dinyatakan "*disengketakan bukan mengenai barang tetap melainkan tentang ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum, maka sesuai ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBG / Pasal 118 ayat (1) HIR, kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara, berdasarkan asas actor sequitur forum rei bukan asas forum rei sitae (letak barang) yang digariskan Pasal 142 ayat (4) RBG/Pasal 118 ayat (3) HIR*".

Menimbang, bahwa oleh karena Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I dan II terdapat eksepsi tentang kompetensi mengadili berupa kompetensi relatif, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR yang menyatakan "Tangkisan-tangkisan (Eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok", untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara terpisah dengan eksepsi lainnya dan akan menjatuhkan putusan mengenai kompetensi mengadili terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang selengkapnyanya sebagaimana terurai di dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat maupun Turut Tergugat I dan II telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi mengadili *in casu* kompetensi relatif di dalam Jawabannya, maka terhadap eksepsi tersebut, akan dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengemukakan eksepsi tentang kompetensi relatif pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT mencantumkan alamat TERGUGAT sebagaimana dalam gugatannya beralamat di Jalan Rustini I No. 182, RT.037/RW.001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan Pasal 142 ayat (1) RBG, Pasal 118 ayat (1) HIR, yang menyatakan secara tegas, "Gugatan Perdata yang dalam tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat gugatan yang

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk/

✓



ditandatangani oleh Penggugat **atau** oleh orang yang dikuasakan menurut Pasal 147RBg/123HIR kepada Ketua Pengadilan yang dalam daerah hukumnya terletak **tempat tinggal Tergugat** “ atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya tempat Tergugat sebenarnya berdiam”; maka menurut TEGUGAT menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Palembang. Hal demikian telah **diakui** dan **dibenarkan** oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 24 Oktober 2023 Nomor 185/Pdt.G/2023/PN Ptk pada Halaman 27 dan 28 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht) atas subjek hukum (TERGUGAT) yang bertempat tinggal di Kota **Palembang** Provinsi Sumatera Selatan sehingga membuat gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kewenangan/kompetensi relatif dan tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan II dalam Jawabannya juga telah mengemukakan eksepsi tentang kompetensi relatif pada pokoknya sebagai berikut : Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan **PENGGUGAT**, adalah perbuatan melawan hukum dari Tergugat terhadap Penggugat dimana rusaknya rumah Tergugat yang terletak di jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I blok C-16, Kel. Bangka Belitung, Kec. Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, sehingga **objek gugatan bukan sengketa kepemilikan terhadap barang tidak tetap tetapi perbuatan melawan hukum yang menyebabkan rusaknya rumah Penggugat**, sehingga Posita Penggugat yang menggunakan Pasal 142 Ayat 5 Rbg dan 118 Ayat 3 HIR sebagai rujukan haruslah ditolak.

Bahwa ketentuan Pasal 142 Rbg dan Pasal 118 Ayat (1) jelas menyatakan *bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat*, bahwa dari ketentuan diatas Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo secara relatif, sebaliknya yang berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan dimana alamat Penggugat berada, sehingga patut kiranya gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili relatif tersebut, Penggugat telah menanggapi di dalam replik, yang pada pokoknya

Bahwa gugatan ini muncul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat dalam pembangunan rumah miliknya yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, yang menyebabkan kerusakan terhadap bangunan rumah milik Para Penggugat yang tinggal

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

✓



bersebelahan/bertetangga dengan Tergugat; Bahwa objek gugatan adalah bangunan rumah milik Para Penggugat yang rusak, terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok B-16 dan Blok C-17, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Pontianak; Bahwa dasar hukum untuk menentukan kompetensi relatif berkenaan objek benda tetap adalah pasal 142 ayat 5 RBg bahwa **"dalam gugatannya mengenai barang tetap, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap"**; Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kedua, Juni 2005, di halaman 435*, menyebutkan bahwa: **"Forum Rei Sitae adalah Jika objek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, sengketa jatuh menjadi kewenangan relative pengadilan negeri di tempat barang itu terletak"**; Bahwa kaidah hukum **Putusan Mahkamah Agung No. 2444 K/Pdt/1983 tanggal 21 Juli 1984** dalam buku *Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang Penting untuk Praktik Sehari-Hari* dan komentar jilid 4, halaman 291-298 oleh Sudargo Gautama bahwa dalam putusan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat **bahwa gugatan terhadap benda tetap harus diajukan ke pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi wilayah benda tetap**; Bahwa karena objek sengketa adalah barang tetap yang berada di Pontianak, maka sesuai asas **Forum Rei Sitae** (pasal 142 ayat 5 RBg), gugatan ini ditujukan kepada Pengadilan Negeri Pontianak dan jadi kewenangan relative Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I dan II telah pula menanggapi di dalam duplik, yang pada pokoknya tetap pada eksepsi dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi surat gugatan Para Penggugat yang telah diperkuat dengan repliknya sebagaimana telah diuraikan di atas, yang menjadi obyek gugatan adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat telah melakukan pembangunan rumah milik Tergugat yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Block C-16, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, yang menyebabkan kerusakan terhadap bangunan rumah milik Para Penggugat yang tinggal bersebelahan/bertetangga dengan Tergugat sehingga Para Penggugat menderita kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah Pengadilan

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



Negeri Pontianak berwenang secara relatif ataukah tidak untuk mengadili perkara ini sebagaimana dalil eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi Tergugat dalam perkara a quo adalah BI KIONG yang bertempat tinggal di Jalan Rustini I No.182 RT037, RW001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan sebagaimana yang dinyatakan dalam Gugatan Para Penggugat tertanggal 10 November 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 20 November 2023 dengan nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan relas panggilan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 14 Desember 2023 Tergugat dipanggil melalui Kuasa Hukumnya yaitu HERMAN, S.H. dan ANDY ALAMSYAH, S.H. dengan alamat Jalan Purnama I Komplek Dinasti Indah Blok C No. 22 Pontianak Selatan, Kota Pontianak sebagai Kuasa dari BI KIONG berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Nopember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Nopember 2023 yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak di bawah register nomor 980/SK.Pdt/2023/PN Ptk. tanggal 28 November 2023 ternyata bahwa Tergugat (BI KIONG) beralamat di Jalan Rustini I No. 182, Blok F 03 RT.037/RW.001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, sebagai Pemberi Kuasa telah memberikan Kuasa kepada HERMAN, S.H. dan ANDY ALAMSYAH, S.H. dengan alamat Jalan Purnama I Komplek Dinasti Indah Blok C No. 22 Pontianak Selatan selanjutnya memilih tempat kediaman hukum (domicillie recht) di alamat Penerima Kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian nyata bahwa Tergugat BI KIONG tersebut sebelum tanggal 28 November 2023, Tergugat beralamat di di Jalan Rustini I No. 182, Blok F 03 RT.037/RW.001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (1) RBG/Pasal 118 ayat (1) HIR, yang menyatakan "Gugatan Perdata yang dalam tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh orang yang dikuasakan menurut Pasal 147 RBG/123 HIR, kepada Ketua Pengadilan yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal Tergugat atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya tempat Tergugat sebenarnya berdiam";

Menimbang, bahwa oleh karena alamat/tempat tinggal atau diam Tergugat

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk/

✓ →



sebagaimana dalam surat gugatannya Para Penggugat menyebutkan Tergugat beralamat di Jalan Rustini I No. 182, RT.037/RW.001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, yang mana mengenai alamat Tergugat tersebut tidak dibantah oleh para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo yang menjadi obyek gugatan adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat telah melakukan pembangunan rumah milik Tergugat yang menyebabkan kerusakan terhadap bangunan rumah milik Para Penggugat yang tinggal bersebelahan/bertetangga dengan Tergugat, bukan mengenai sengketa atas benda tak bergerak berupa rumah / bangunan yang terletak di Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, maka mengenai kewenangan relative untuk mengadili perkara a quo tunduk pada ketentuan Pasal 142 (1) Rbg. Yang menyatakan "Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan **disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat** atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.", bukan tunduk pada pasal 142 ayat (5) Rbg.;

Menimbang, bahwa mengenai adanya kerugian atas kerusakan pada bangunan / rumah milik para Penggugat yang berada di Kota Pontianak, dapat dilakukan oleh Lembaga yang bertugas dan berwenang untuk menilai besarnya kerugian yang dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas , maka menurut Majelis Hakim menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Palembang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dikabulkan, dan oleh karenanya pemeriksaan perkara a quo tidak dapat dilanjutkan oleh karena Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena karena eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai kompetensi relatif telah dikabulkan, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 162 Rbg dan Pasal 142 Rbg serta peraturan-

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk/

✓



peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara perdata gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 354.000,00 (tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari Senin, tanggal 22 Januari 2024, oleh Kami, H. Akhmad Fijarsyah Joko Sutrisno, S.H, M.H. sebagai Hakim Ketua, Joko Waluyo, S.H., MKn. Sp.Not., dan Yamti Agustina, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 20 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Yuni Ria Putri, S.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II secara e-court, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat III, putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Joko Waluyo, S.H., MKn. Sp.Not.

Yamti Agustina, S.H.



Hakim Ketua,

H. Akhmad Fijarsyah Joko Sutrisno, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

Yuni Ria Putri, S.H., M.H.

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk



Perincian Biaya Perkara:

1. PNPB Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 50.000,00
3. Panggilan	Rp 194.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 60.000,00
5. Materai	Rp 10.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
	----- +
Jumlah	Rp 354.000,00

(Tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah).

Halaman 43 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk

Disclaimer

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