



P U T U S A N

Nomor : 2 /PDT/2011/PT.BJM.

-----**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**-----

-----Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :-----

HJ. MAHRITA, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Cemara Raya Nomor 28 Rt.

41 Nomor 70, Banjarmasin, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : -----

1. **WANAS UNAN SAWANG, SH.**, -----

2. **HAFIZ FITRI, SH.**, dan -----

3. **MURJANI, SH.**, ketiganya advokat pada Kantor Advokat / Konsultan Hukum **WANAS UNAN SAWANG, SH. & ASSOCIATES**, berkantor di Jalan Perintis Kemerdekaan Rt. 21 No. 70A Lantai II Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Juli 2009, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 9 Juli 2009 di bawah register nomor 113/PDT/2009/PN.Bjm; -

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

-----**M e l i a w a n**-----

1. **M. ZEN RAFIQ ASSEGAF**, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Sultan Adam Nomor 16 Rt. 18 Banjarmasin, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : -----

1. **KASPUL ANWAR, SH.**, -----

2. **JOHAN ARIFIN, SH.**, dan -----

3. **KHAIRIL FADLI, SH.**, ketiganya advokat / pengacara dari Kantor Advokat / Pengacara **KASPUL ANWAR, SH. & REKAN** beralamat di Jalan Seberang Masjid Rt. 03 Nomor 38 Kota Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Agustus 2009, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 6 Agustus 2009 di bawah register nomor 128/PDT/2009/PN.Bjm; -----

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat;I -----

Halaman 1 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Drs. H. FACHRULRADJI**, pekerjaan pegawai negeri sipil, beralamat di Komplek Kayu Tangi 2 (dua) Nomor 84 Rt. 020 Banjarmasin, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : -----

1. **H. SAKRANI, SH., MH**, -----

2. **HASANUDDIN, SH**, -----

3. **SAMSUL BAHRI, SH.**, dan -----

4. **AKHMAD SUHAIMI, SH.**, keempatnya advokat / konsultan hukum pada Kantor Hukum **H. SAKRANI & PARTNERS** berkedudukan di Banjarmasin, Jalan Pangeran Antasari Nomor 68 Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2009, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 10 Agustus 2009 di bawah register nomor 131/PDT/2009/PN.Bjm; -----

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II; ----

-----PENGADILAN TINGGI tersebut ;-----

-----Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

-----**TENTANG DUDUK PERKARANYA**-----

-----Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini seperti tertera dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin, tanggal 31 Agustus 2010 Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi tergugat II; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*); -----

- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.004.000,00 (Satu juta empat ribu Rupiah). -----

-----Menimbang, bahwa dari Akta Permohonan Banding No. 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm yang dibuat tanggal 14 September 2010 Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 31 Agustus 2010- Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm dan permohonan banding tersebut telah

Halaman 2 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan kepada pihak lawan masing – masing pada tanggal 20 September 2010; -----

-----Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut pihak Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding pada 24 September 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 24 September 2010 , dan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah diserahkan turunan resmi memori banding tersebut masing masing pada tanggal 04 Oktober 2010 dan tanggal 7 Oktober 2010 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banjarmasin; -----

-----Menimbang, bahwa pihak Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Nopember 2010 telah mengajukan kontra memori banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin yang diterima pada tanggal 13 Desember 2010 dan salinan resminya telah pula diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Pembanding semula Penggugat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 17 Desember 2010, sedangkan pihak Terbanding I semula Tergugat I tidak mengajukan kontra memori banding; -----

-----Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin, kepada kedua belah pihak yang bersengketa telah diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin seperti ternyata dari relaas pemberitahuan tentang hal itu yang dibuat masing – masing untuk Kuasa Pembanding semula Penggugat dengan surat relas Juru Sita Pengadilan Negeri Banjarmasin tertanggal 29 Nopember 2010 Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjb, dan untuk Terbanding I semula Tergugat I dengan relas Juru Sita Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 29 Nopember 2010 Nomor 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm, dan untuk Terbanding II semula Tergugat II dengan relas Juru Sita Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 26 Nopember 2010 Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm; -----

-----TENTANG HUKUMNYA-----

-----Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 September 2010 terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 31 Agustus 2010 Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima;-----

Halaman 3 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa didalam memori bandingnya tertanggal 24 September 2010 yang diajukan Pembanding /Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa Pembanding /Penggugat mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm tanggal 31 Agustus 2010 dengan dasar alasan sebagai berikut :

1. Bahwa judex factie dalam pertimbangan hukumnya tidak menjalankan hukum sebagaimana mestinya; -----
2. Bahwa dalam acara pembuktian, Majelis Hakim tidak berpihak atau berpatokan pada perjanjian yang telah ditanda tangani para pihak, tetapi mempertimbangkan perincian harga paku, semen, seng, atas retak kemiringan dan kerusakan rumah Pembanding, padahal Pembanding bukan menggugat tentang perbuatan melawan hukum yang semuanya harus terperinci, tetapi menggugat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Terbanding sesuai isi perjanjian tanggal 6 Juni 2007 dan 23 Juni 2004; -----
3. Bahwa judex factie /Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam perkara pidana a quo tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya yaitu terhadap penerapan pasal 1 butir 26 KUHP, pasal 1 butir 27 KUHP jo. pasal 183 KUHP jo. pasal 184 ayat (1) KUHP Jo. pasal 188 KUHP ayat (1); -----
4. Bahwa berdasarkan alasan – alasan tersebut, Pembanding /Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan untuk memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut : -----
 1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari pemohon banding; -----
 2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm tanggal 31 Agustus 2010; -----
 3. Mengadili sendiri serta memutus sebagai berikut :-----

Dalam eksepsi :-----

- 1.Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari pemohon Banding untuk seluruhnya;-----
- 2.Menerima dan mengabulkan eksepsi dan jawaban pemohon bading /Penggugat ;

Halaman 4 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



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

3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor :
49/Pdt.G/2009/PN.Bjm;-----

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II /Termohon banding untuk
membayar seluruh biaya perkara ini;

Dalam Konsumsi :-----

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat /Pemohon banding dalam
perkara ini dapat diterima /dikabulkan untuk seluruhnya;---

2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II /Termohon banding untuk
membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;----

-----Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut. Terbanding I
semula Tergugat I tidak mengajukan kontra memori banding, tetapi Terbanding II
semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 Nopember
2010 sebagai berikut : -----

1. Bahwa pertimbangan – pertimbangan hukum yang dijadikan dasar oleh
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam memutuskan perkara
a quo sudah tepat dan benar berdasar dan bersandar pada ketentuan
hukum dan telah mempertimbangkan fakta – fakta yang terungkap di
persidangan; -----

2. Bahwa keberatan Pembanding pada point ke – 2 yang menyatakan yudex
factie /Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam perkara pidana
a quo tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya
terdapat kekeliruan yang fatal karena perkara ini bukan perkara pidana
tetapi perkara perdata; -----

3. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut, Terbanding II mohon kepada Majelis
Hakim Pengadilan tingkat banding untuk menolak seluruh gugatan dan
permohonan banding yang diajukan pembanding dalam perkara ini; -----

-----Menimbang, bahwa setelah meneliti serta mempelajari dengan seksama
berita acara persidangan, pembuktian dari pihak – pihak yang bersangkutan dan
salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 31 Agustus 2010

Halaman 5 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm yang dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi menyimpulkan adanya fakta – fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Bahwa gugatan dalam perkara a quo adalah merupakan gugatan tentang wanprestasi /ingkar janji , karena Terbanding I /Tergugat I dan Terbanding II /Tergugat II tidak pernah melaksanakan isi surat perjanjian tanggal 23 Juni 2004 tentang kesanggupan Terbanding I dan Terbanding II untuk memperbaiki bangunan Pemanding /Penggugat jika ada kerusakan atau keretakan akibat bangunan rumah toko (ruko) yang dibangun bersama oleh Terbanding I /Tergugat I dan Terbanding II /Tergugat II ; -----
2. Bahwa sejak Tergugat I dan Tergugat II membangun ruko di Jalan Cemara Raya di kawasan RT. 41 RW. XII Kelurahan Sungai Mai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin tepatnya di samping sebelah kiri menghadap ke jalan dari rumah Penggugat, bangunan rumah Penggugat mengalami beberapa kerusakan diantaranya berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim tingkat pertama kerusakan bangunan milik Pemanding/Penggugat berupa bagian sebelah timur lantai miring ke kiri, bangunan bagian sebelah barat dan utara lantai miring ke kanan dan tembok retak – retak; -----
3. Bahwa walaupun sudah ada kesepakatan yang tertuang dalam surat perjanjian tanggal 23 Juni 2004 yang ditindak lanjuti dalam berita acara musyawarah dan mufakat tanggal 6 Juni 2007, tetapi tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melaksanakan isi perjanjian tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiel sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dan immateriel sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II; -----

-----Menimbang, bahwa dari fakta – fakta hukum tersebut diatas, selanjutnya Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi :-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat memasukkan Drs. H. Fachrulradji sebagai Tergugat II dalam perkara ini adalah salah alamat, karena nama Tergugat II tidak tercantum sebagai pemegang hak tanah yang dibangun rumah toko dan seharusnya gugatan ditujukan kepada Hj. Mahrita sebagai Tergugat , karena Hj. Mahrita sebagai pihak

Halaman 6 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perjanjian yang dibuat dengan Tergugat I dalam perjanjian membangun rumah toko; -----

-----Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat bahwa adalah menjadi hak Penggugat untuk memasukkan Dr. H. Fachrul Raji sebagai Tergugat II dalam perkara ini dan mengenai hal – hal lain dalam eksepsi ini sudah masuk dalam materi pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak; -----

-----Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan tingkat pertama yang menyangkut eksepsi dari Tergugat II /Terbanding II, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga eksepsi harus ditolak seluruhnya; -----

Dalam pokok perkara : -----

-----Menimbang, bahwa inti pokok persengketaan kedua belah pihak dalam perkara ini adalah tidak dilakukannya isi surat perjanjian tanggal 23 Juni 2004 tentang kesanggupan Terbanding I /Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk memperbaiki bangunan rumah Pembanding /Penggugat jika ada kerusakan atau keretakan akibat bangunan rumah toko (Ruko) yang dibangun bersama antara Terbanding I /Tergugat I dan Terbanding II /Tergugat II;-----

-----Menimbang, bahwa benar fakta membuktikan telah terjadi kerusakan pada bangunan milik Pembanding /Penggugat akibat dari pembangunan ruko yang dibangun oleh Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II /Tergugat II dan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim tingkat pertama kerusakan bangunan milik Pembanding /Penggugat berupa bagian sebelah timur lantai miring ke kiri, bagian sebelah barat dan utara lantai miring ke kanan dan tembok retak-retak

;-----Menimbang, bahwa akibat tidak dilaksanakannya isi surat perjanjian tanggal 23 Juni 2004 tersebut, Pembanding /Penggugat mengalami kerugian dan menuntut ganti kerugian materiel sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) immateriel sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah), tetapi Terbanding II /Tergugat II menanggapi bahwa tuntutan ganti kerugian tersebut tidak sesuai dengan hukum dan kategori kerusakan yang terjadi;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding /Penggugat tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) sebagaimana

Halaman 7 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam putusan tanggal 31 Agustus 2010 No. 49/Pdt.G/2010/PN.Bjm yang didasari pertimbangan antara lain bahwa meskipun isi surat perjanjian tertanggal 23 Juni 2004 (bukti P – 4) yang ditindak lanjuti dalam berita acara musyawarah dan mufakat tertanggal 6 Juni 2007 antara Pembanding /Penggugat dengan Terbanding I /Tergugat I dan Terbanding II /Tergugat II (bukti P – 1) tidak memberikan perincian yang jelas dan pasti, namun tentang sejauh mana kerusakan yang dialami bangunan tempat tinggal Pembanding /Penggugat harus disebutkan dengan jelas apa saja, demikian pula tuntutan kerugian yang diderita oleh Pembanding /Penggugat, khususnya kerugian materiel harus diberikan dasar perhitungan yang jelas dan pasti serta terperinci, sehingga gugatan Penggugat /Pembanding tersebut tidak disusun secara jelas, lengkap dan terperinci sebagaimana azas – azas beracara di pengadilan; -----

-----Menimbang, bahwa alasan – alasan dan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama dalam perkara a quo, Majelis Hakim tingkat banding menilai sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam mengadili perkara a quo; -----

-----Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat, karena Majelis Hakim tingkat pertama telah melaksanakan ketentuan hukum pembuktian dan telah memberikan kesempatan yang seluas – luasnya kepada para pihak yang bersengketa, sehingga harus dikesampingkan; -----

-----Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka Majelis Hakim tingkat banding memandang cukup alasan untuk dapat menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 31 Agustus 2010 Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm yang dimohonkan banding;-----

-----Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah perkaranya Pembanding /Penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

-----Mengingat, kecuali pasal – pasal yang telah disebutkan diatas, juga pasal 199 Rbg jo. ketentuan titel VII Rv, dan pasal – pasal dari Undang – undang yang bersangkutan;-----

-----**MENGADILI** : -----

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat;-----

Halaman 8 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menkuatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 31 Agustus 2010 Nomor : 49/Pdt.G/2009/PN.Bjm, yang dimohonkan banding tersebut; -----

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

-----Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin pada hari KAMIS tanggal 3 MARET 2011, oleh kami : ESTER SIREGAR, SH. MH, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin selaku Hakim Ketua, SUTRISNI, SH. Dan HIDAYAT, SH, M. Hum masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin tertanggal 6 Januari 2011 No. 2/Pen.Pdt/2011/PT.BJM untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan tingkat banding, dan pada hari itu juga putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri para Hakim Anggota, NORHASIDI, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;-----

Hakim Ketua,

ESTER SIREGAR, SH, MH.

Hakim Anggota;

Hakim Anggota;

SUTRISNI, SH

HIDAYAT, SH, M. Hum.

Panitera Pengganti;

Halaman 9 dari 10 halaman
Putusan Nomor : 2/PDT/2011/PT.BJM.



NORHASIDI, SH.

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Leges.....	Rp. 3.000,00
4. Pemberkasan.....	<u>Rp. 136.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah).