

**P U T U S A N**

**Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Jkt.Pst.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan Sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**DRA. NANNY SRI MARIANI**, beralamat tinggal di Jl. Johar No.14 Rt.016 Rw.006 Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, dalam hal ini memilih Kuasa Hukumnya DR (c) MM. ARDY MBALEMBOUT,SH.,DODY PRIYAMBODO,S.H., PANJI UTAMA,S.H., dan TARUNA ARDY MATHEW, S.H., Advokat dan Paralegal pada kantor hukum Mbalembout & Partners yang beralamat di TMG Floor MTH Residence Jl.Otista Raya No.60 Kota Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa No 731/M&P/20.01.2025, tertanggal 20 Januari 2025, untuk selanjutnya di sebut sebagai ----- **Penggugat;**

M e l a w a n :

1. **ABD MAJID ALWAINI**,Alamat di Jalan Johar No.12 Rt.016 Rw.006 Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai :---- **Tergugat ;**
2. **WALIKOTA JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jl.Tanah Abang I No.1 Rt.011 Rw,08 Petojo Selatan Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat,untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat ;**

**Pengadilan Negeri** tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA.**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Pebruari 2025, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 20 Pebruari 2025 dalam Register Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**A. POKOK PERKARA.**

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan pemilik tanah seluas 1.029 m2, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.37/Kebon Sirih, Surat Ukur No. 800/1971 terdaftar atas nama PENGGUGAT yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal yang beralamat di Jl . Johar No.14, RT. 016/ RW. 006, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, *(Bukti P-1)* dimana letak rumah tinggal PENGGUGAT tersebut berada tepat di sebelah atau di samping lokasi Pembangunan konstruksi milik TERGUGAT.
2. Bahwa PENGGUGAT mempunyai suami bernama Drs. H. PRIJONO berdasarkan Buku Nikah Nomor : 8371402613/ 1975 yang tercatat pada Kantor Urusan Agama Kecamatan Bandung Wetan, Bandung. *(Bukti P-2)*
3. Bahwa PENGGUGAT dan Drs. H. PRIJONO merupakan suami istri yang terdaftar pada Kartu Keluarga (KK) No. 3171060501097971. *(Bukti P-3)*
4. Bahwa TERGUGAT selaku pemilik dari bangunan telah melakukan kegiatan proyek pembangunan dan konstruksi bangunan yang akan dibuat menjadi bangunan 4 lantai yang beralamat di Jl. Johar No. 12 RT.016/ RW.006 kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat.
5. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah Instansi Pemerintahan di Wilayah hukum Jakarta Pusat yang berwenang menerbitkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
6. Bahwa semenjak diadakannya proyek pembangunan dan konstruksi bangunan milik TERGUGAT pada sekitar bulan Juni 2024, PENGGUGAT telah mengalami beberapa kejadian yang berdampak buruk pada rumah tinggal PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebelumnya sudah bertoleran terhadap :
  - a) Berkurangnya sinar matahari ke area rumah tinggal PENGGUGAT
  - b) Berkurangnya sinar matahari ke area kamar samping akibat tertutup bangunan proyek TERGUGAT, yang sebelumnya tidak diinfokan pada PENGGUGAT *(Bukti P-4)*
  - c) Terdapat suara-suara bising alat mesin bangunan yang sangat mengganggu PENGGUGAT dan suami yang sudah berumur (lansia).
  - d) Terdapat debu – debu bangunan ke rumah PENGGUGAT yang bisa mengganggu pernapasan PENGGUGAT dan para pekerja-pekerja proyek TERGUGAT tidak mempunyai inisiatif untuk mengupayakan

kebersihaan dan keselamatan penghuni rumah tinggal PENGGUGAT.

- e) Genteng-genteng rumah tinggal PENGGUGAT menjadi kotor karena jaring-jaring proyek pembangunan yang TERGUGAT pasang itu sangat tipis. *(Bukti P-5)*
  - f) Dicabutnya kawat-kawat pembatas diatas dinding samping rumah tinggal PENGGUGAT.
  - g) Tukang/pekerja TERGUGAT naik dan menginjak genteng milik PENGGUGAT sehingga menjadi rusak.
  - h) Terdapat keretakan tembok di dalam rumah PENGGUGAT dan adanya puing-puing bangunan milik TERGUGAT masuk ke halaman rumah PENGGUGAT.
  - i) Jatuhnya sampah pekerjaan TERGUGAT di halaman PENGGUGAT seperti kayu, batu, besi-besi beton dan lain-lain.
7. Bahwa setelah PENGGUGAT bertoleransi dengan kerugian tersebut pada poin 5 diatas dan pembangunan yang masih berlanjut sampai gugatan ini dibuat, PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai berikut :
- a) Pada Tanggal 09 September 2024, saat kondisi hujan situasi didalam rumah PENGGUGAT, adanya air mengalir dari bawah perabotan yang di duga akibat rembesan air hujan yang menyebabkan lantai dalam rumah tinggal PENGGUGAT tergenang berakibat PENGGUGAT dan keluarga harus membersihkan secara berulang-ulang karena genangan air yang cukup banyak. *(Bukti P-6 )*
  - b) Pada Tanggal 12 September 2024, saat hujan terjadi kembali tembok rumah tinggal PENGGUGAT mengalami kebocoran yang mengakibatkan tembok rumah tinggal PENGGUGAT rusak *(Bukti P-7)*
  - c) Pada tanggal 10 Oktober 2024, terdapat beberapa genteng patah yang jatuh ke area rumah tinggal PENGGUGAT yang berasal dari bangunan proyek milik TERGUGAT *(Bukti P-8)*
  - d) Pada Tanggal 23 Oktober 2024, terjadi hujan didalam rumah tinggal PENGGUGAT berakibat lantai dalam rumah dan kamar tergenang air yang membuat PENGGUGAT dan keluarga harus membersihkan secara berulang-ulang karena genangan air yang sangat banyak *(Bukti P-9)*
  - e) Pada Tanggal 26 Oktober 2024, diatas genteng rumah tinggal PENGGUGAT terdapat sampah-sampah dan sisa adukan semen

- yang menumpuk di saluran air yang mengakibatkan masuknya air hujan ke dalam rumah tinggal PENGGUGAT, yang seharusnya bisa dipasang karpet diatas genteng untuk mengantisipasi kerusakan dan kebocoran pada rumah PENGGUGAT. Usulan pemasangan karpet ini pun diketahui PENGGUGAT dari tukang/pekerja PENGGUGAT, bukan inisiatif dari tukang/pekerja TERGUGAT (*Bukti P-10*)
- f) Pada Tanggal 01 November 2024, terdapat bahan bangunan yang jatuh ke lantai rumah tinggal PENGGUGAT berbentuk batu bata (*Bukti P-11*)
  - g) Pada Tanggal 03 November 2024, saat hujan ditemukan kebocoran kembali diatap rumah tinggal PENGGUGAT yang bersampingan dengan proyek TERGUGAT (*Bukti P-12*)
  - h) Pada Tanggal 05 November 2024, ditemukannya sampah di bak sebanyak 3 (tiga) karung yang diduga sampah dari proyek TERGUGAT, yang dikumpulkan oleh tukang/pekerja proyek PENGGUGAT (*Bukti P-13*)
  - i) Pada Tanggal 06 November 2024, ditemukan potongan besi, potongan batu bata dan pasir yang jatuh di belakang rumah tinggal PENGGUGAT yang diduga merupakan bahan bangunan proyek TERGUGAT dan ART (Asisten Rumah Tangga) PENGGUGAT mendapati tukang/pekerja TERGUGAT sedang menaiki genteng rumah tinggal PENGGUGAT bagian belakang tanpa izin PENGGUGAT (*Bukti P-14*)
  - j) Pada Tanggal 07 November 2024, PENGGUGAT menemukan potongan batu bahan bangunan di area jemuran dan serpihan kotoran diatas kanopi jemuran rumah tinggal PENGGUGAT yang diduga akibat proyek karena bersebelahan dengan proyek Pembangunan milik TERGUGAT (*Bukti P-15*)
  - k) Pada Tanggal 11 Desember 2024, PENGGUGAT menemukan terdapat keretakan pada tembok dan plafon terbuka pada rumah PENGGUGAT (*Bukti P-16*)
  - l) Pada Tanggal 21 Januari 2025, PENGGUGAT mendapati kembali tukang/pekerja TERGUGAT sedang menaiki genteng rumah tinggal PENGGUGAT bagian belakang tanpa izin PENGGUGAT (*Bukti P-17*)
  - m) Pada Tanggal 30 Januari 2025, PENGGUGAT melihat tukang/pekerja proyek TERGUGAT memotong pagar kawat pembatas antara rumah PENGGUGAT dan proyek bangunan

TERGUGAT tanpa izin dan pemberitahuan kepada PENGGUGAT (*Bukti P-18*).

n) Pada Tanggal 05 Februari, PENGGUGAT menemukan diatas kanopi jemuran terdapat serpihan bahan material bangunan dan triplek yang diduga berasal dari proyek bangunan TERGUGAT (*Bukti P-19*).

8. Bahwa pada Tanggal 24 Juni 2024 PENGGUGAT sudah mengirimkan surat Nomor : 006/DZB/OLTCL-RS/VI/2024 Perihal Kepatuhan atas Pembangunan Konstruksi melalui kuasanya saat itu Dony Zulfikar, SH,MH kepada TERGUGAT karena PENGGUGAT belum pernah bertemu pemilik proyek pembangunan dan konstruksi bangunan dalam hal ini TERGUGAT untuk meminta izin kepada PENGGUGAT terkait Pembangunan tersebut. (*Bukti P- 20*)

Karenanya patut diduga, jika dalam melakukan Pembangunan TERGUGAT tidak memiliki ijin lingkungan atau ijin gangguan.

9. Bahwa PENGGUGAT bersama dengan suaminya Drs. H. PRIJONO telah berupaya meminta TERGUGAT agar menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan, dengan mengirimkan surat Somasi 1 Nomor : 726/M&P/08.11.2024 yang dikirimkan pada hari Jumat, tanggal 08 November 2024 yang juga di tembuskan juga kepada TURUT TERGUGAT. (*Bukti P-21*)

10. Bahwa setelah somasi 1 dikirim pada hari Jumat tanggal 08 November 2024 TERGUGAT menghubungi kuasa hukum suami PENGGUGAT melalui telfon seluler untuk meminta bertemu di tempat proyek pembangunan dan konstruksi TERGUGAT pada hari Minggu tanggal 10 November 2024 pukul 10.00 WIB.

11. Bahwa pada hari Minggu tanggal 10 November 2024 kuasa hukum suami PENGGUGAT datang ke tempat proyek pembangunan dan konstruksi TERGUGAT dan bertemu dengan Putra TERGUGAT yang bernama Muallif, dkk.

Bahwa dari pertemuan tersebut kuasa hukum suami PENGGUGAT menjelaskan isi dari pada surat somasi 1 nomor 726/M&P/08.11.2024 untuk ditindaklanjuti oleh TERGUGAT.

12. Bahwa suami PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya kembali mengirimkan surat somasi 2 nomor 727/M&P/29.11.2024 pada Tanggal 29 November 2024 kepada TERGUGAT dikarenakan belum dilaksanakan kewajiban nya untuk bertanggungjawab atas kerugian dan kerusakan

rumah tinggal PENGGUGAT sesuai pada somasi 1 dan surat somasi 2 tersebut di tembuskan juga kepada TURUT TERGUGAT. (*Bukti P-22*)

13. Bahwa sampai gugatan ini dibuat semua upaya yang ditempuh PENGGUGAT dan suami nya selalu tidak diindahkan oleh TERGUGAT.
14. Bahwa TURUT TERGUGAT telah mengeluarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) kepada TERGUGAT
15. Bahwa TURUT TERGUGAT sampai dengan saat gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak pernah memanggil PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam rangka penyelesaian sengketa dimaksud. (*Bukti P-23*)
16. Bahwa TURUT TERGUGAT sampai dengan saat gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat belum pernah memberikan teguran dan sanksi kepada TERGUGAT.
17. Bahwa untuk mencegah terjadi nya dampak kerusakan yang lebih terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT membatalkan dan mencabut Izin Membangun Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) milik TERGUGAT yang terletak di Jl. Johar No. 12 RT.016/ RW.006 Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat.
18. Bahwa sebagaimana telah PENGGUGAT kemukakan diatas akibat proyek Pembangunan milik TERGUGAT menyebabkan bangunan rumah tinggal nya yang berada di samping bangunan TERGUGAT mengalami beberapa macam kerusakan berat.
19. Bahwa merujuk pada Pasal 139 Perda DKI Nomor 07 Tahun 2010 *juncto* Pasal 1365 KUHPdata, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan secara hukum, jika proyek pembangunan dan konstruksi bangunan milik TERGUGAT yang telah menyebabkan kerusakan pada bangunan rumah tinggal PENGGUGAT menjadi rusak dan mengalami kerugian adalah **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN MERUGIKAN PENGGUGAT”**.
20. Bahwa berdasarkan Pasal 139 Perda DKI Nomor 07 Tahun 2010 *juncto* Pasal 1365 KUHPdata, maka TERGUGAT selaku pemilik proyek pembangunan dan konstruksi bangunan yang telah menyebabkan

kerusakan pada bangunan rumah tinggal PENGGUGAT. Oleh karenanya hal ini jelas sangat merugikan PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT harus bertanggungjawab sepenuhnya dan berkewajiban memberikan ganti kerugian kepada PENGGUGAT.

*Pasal 139 Perda DKI Nomor 07 Tahun 2010 yang berbunyi :*

*“kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan Gedung yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggung jawab pemilik bangunan Gedung dan/atau perencana dan/atau pelaksana dan/atau pengawas”.*

21. Bahwa sebagai akibat dari kerusakan struktur bangunan rumah tinggal PENGGUGAT yang sudah renta menjadi terganggu kenyamanannya, was-was, ketakutan dan terintimidasi.
22. Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* supaya TERGUGAT dihukum untuk bertanggung jawab sepenuhnya dan membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*) sebagai biaya perbaikan kerusakan bangunan rumah tinggal PENGGUGAT.
23. Bahwa akibatnya PENGGUGAT banyak kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk membuat semuanya menjadi jelas PENGGUGAT menetapkan suatu angka sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*).
24. Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* supaya TERGUGAT dihukum untuk bertanggung jawab dan membayar ganti kerugian immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*).
25. Bahwa karena bangunan milik TERGUGAT adalah bangunan yang berada di samping bangunan rumah PENGGUGAT, dimana dengan adanya aktifitas usaha dan pembangunan dalam lingkungan bangunan milik TERGUGAT, akan semakin menambah kerusakan struktur bangunan rumah tinggal dan kecelakaan terhadap PENGGUGAT, oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk : Menghukum TERGUGAT supaya menanggukkan sementara aktifitas usaha dan pembangunan dalam lingkungan bangunan milik TERGUGAT, setidaknya-tidaknya sampai dengan dijatuhkan putusan dalam Perkara ini oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

26. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi PENGGUGAT dan agar gugatan ini yang apabila dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim tidak menjadi hampa (*illusoir*) dan mengingat TERGUGAT kemungkinan akan mengalihkan harta bendanya kepada pihak ketiga, maka kiranya cukup berasalan menurut hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta milik TERGUGAT berupa barang tidak bergerak yaitu: sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya milik TERGUGAT yang terletak di Jl. Johar No. 12 RT.016/ RW.006 Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat.
27. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menyatakan bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT *a quo* dinyatakan sah dan berharga.
28. Bahwa apabila TERGUGAT tidak melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini dengan sebaik-baiknya, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim supaya TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (*lima juta rupiah*) setiap hari keterlambatan, apabila TERGUGAT lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
29. Bahwa mengingat gugatan ini timbul karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka sudah sepantasnya biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini menjadi beban dan tanggung jawab TERGUGAT sepenuhnya.
30. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum yang memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksud oleh pasal 180 HIR, karenanya mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sesuai ketentuan pasal 225 HIR bahwa menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*).



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim agar memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

1. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menghentikan sementara aktifitas usaha dan pembangunan dalam lingkungan bangunan milik TERGUGAT;
2. Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT berupa harta tidak bergerak: “sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya milik TERGUGAT yang terletak di Jl. Johar No. 12 RT.016/ RW.006 Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat”;
3. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada PENGGUGAT.

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik PENGGUGAT;
3. Menyatakan bahwa pekerjaan proyek pembangunan dan konstruksi bangunan milik TERGUGAT, yang telah menyebabkan struktur bangunan rumah tinggal PENGGUGAT menjadi rusak, adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT untuk menghentikan pekerjaan proyek pembangunan dan konstruksi bangunan milik TERGUGAT;
5. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk membatalkan dan mencabut Izin Membangun Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) milik TERGUGAT yang terletak di Jl. Johar No. 12 RT.016/ RW.006 Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat;
6. Menghukum TERGUGAT membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT secara seketika dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*), sebagai biaya perbaikan kerusakan bangunan rumah tinggal PENGGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT memberikan ganti kerugian immateriil kepada PENGGUGAT secara seketika dan sekaligus sebesar Rp1.000.000.000,00 (*satu miliar rupiah*);

8. Menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum TERGUGAT membayar seketika secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT, uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,00 (*lima juta rupiah*) setiap harinya, bilamana TERGUGAT tidak menjalankan putusan ini, sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **SUBSIDAIR :**

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dan untuk itu PENGGUGAT mohon Ketua Pengadilan Jakarta Pusat/ Majelis Hakim karena Jabatannya (*ambtshalve*) isi gugatan PENGGUGAT ini apabila dianggap perlu;

**Menimbang**, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Tergugat hadir kuasanya yang bernama **Muhamad Rafqi Mizi, S.H., M.H., dan Previany Annisa Rellina, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Mizi & Co. Law Office, Attorney & Counsellor at Law, beralamat di Allegra Residence Suite A07, Jl. Kemang Raya No. 59 Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, dan untuk Turut Tergugat, hadir kuasanya yang bernama **Ani Suryani, S.H., M.A., Ragil Prasetya, S.H., Made Suarjaya, S.H., M.H., Umi Herawati, S.H., M.H., Nurlillah Muhamad, S.H., M.H., dan Candra Bayu Hermawan**, kesemuanya Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor di Jalan Tanah Abang I No. 1 Jakarta Pusat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Arlen Veronica, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Juni 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara Elektronik (e-Litigasi) yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI :**

**A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG DALAM MENGADILI PERKARA A-QUO, AKAN TETAPI MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN (KOMPENTENSI RELATIF)**

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh karena pada faktanya tempat tinggal dan/atau domisili hukum Tergugat berada di Jalan P. Intan IV Blok Z No. 2, RT. 003/RW. 002 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sehingga kewenangan kompetensi relatif Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* seharusnya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hal ini berdasarkan pada Asas Hukum Acara Perdata yaitu *Actor Sequitor Forum Rei* yang menyatakan bahwa:

***“Batas kewenangan relatif badan peradilan untuk memeriksa suatu sengketa perdata berdasarkan tempat tinggal tergugat, sehingga yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat”***

2. Bahwa Asas *Actor Sequitor Forum Rei* sebagaimana tersebut di atas, telah sejalan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), yang berbunyi:
3. Bahwa selain dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, diperkuat dengan mengutip pendapat atau doktrin hukum yang dikemukakan oleh **M. Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 192, yang menegaskan:

***“Mengajukan gugatan kepada PN di luar wilayah tempat tinggal tergugat, tidak dibenarkan. Di anggap sebagai pemerkosaan hukum terhadap kepentingan tergugat dalam membela diri. Rasio penegakan patokan actor sequitur forum rei atau forum domisili, bertujuan untuk***

***melindungi tergugat. Siapapun tidak dilarang menggugat seseorang, tetapi kepentingan tergugat harus dilindungi dengan cara melakukan pemeriksaan di PN tempat tinggalnya”***

4. Bahwa selain itu, terdapat juga beberapa pendapat hukum atau Doktrin para ahli hukum yang memberikan penegasan tentang eksistensi eksepsi kewenangan absolut dan/atau kewenangan relatif dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri, antara lain sebagai berikut:

a. **M. Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 146, yang menegaskan:

- 1) “Hakim menunda pemeriksaan pokok perkara;
- 2) Tindakan yang dapat dilakukan, memeriksa dan memutus eksepsi terlebih dahulu ;
- 3) Tindakan demikian bersifat imperative, tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara sebelum ada putusan yang menegaskan apakah PN yang bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya, Hakim bebas menjatuhkan putusan menolak atau mengabulkan eksepsi ;

b. **Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H.**, dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek”*, cetakan ke-X, Bandung: Mandar Maju, 2005, hal.41, yang menegaskan:

***“Menurut Pasal 136 H.I.R eksepsi selainnya, kecuali yang menyangkut kekuasaan hakim secara absolut dan relatif, harus dibahas dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara...dst...dst...”***

5. Bahwa untuk menghindari kesesatan hukum yang dapat menciderai nilai-nilai kepastian hukum bagi sesama pencari keadilan, serta agar proses perkara *a-quo* dapat berjalan cepat dan lancar sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yaitu secara sederhana, cepat dan biaya ringan, sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka mohon

kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan tidak berwenang memeriksa dan menyelesaikan perkara *a-quo*, oleh karenanya terbukti bahwa gugatan Penggugat telah melanggar Kompetensi Relatif yang merupakan syarat formil dari suatu gugatan, sehingga gugatan dalam perkara *a-quo* menjadi cacat formil;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan dirinya tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara *a-quo* sebagaimana berdasarkan asas *Actor Sequitor Forum Rei*, serta terlebih dahulu memutus perkara *a quo* dengan putusan sela sebelum pemeriksaan pokok perkara.

#### **B. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (KOMPETENSI ABSOLUT)**

1. Bahwa mengutip dalil posita gugatan Penggugat pada angka 17-20 halaman 6-7 yang pada pokoknya menyatakan:

*“....., mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT membatalkan dan mencabut Izin Membangun Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) milik TERGUGAT yang terletak di Jl. Johar No. 12 RT.06/RW.006 Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat.”*

2. Bahwa berdasarkan kutipan tersebut di atas, Penggugat patut diduga mengenyampingkan mengenai syarat formil dan kewenangan absolut pengadilan dalam mengajukan gugatan, oleh karena permohonan membatalkan dan mencabut IMB, PBG, serta SLF tersebut bukan merupakan kewenangan peradilan umum (Pengadilan Negeri) melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (“**PTUN**”), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa apabila terjadi sengketa terkait Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan/Lembaga Pemerintah, maka sengketa/permasalahan tersebut diajukan ke

PTUN, hal ini telah sejalan dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

*“karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi sehingga pembatalannya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara”*

Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk tidak mengindahkan, menolak serta mengesampingkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 134 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang menyatakan:

*“jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”*

3. Bahwa Pasal 134 HIR tersebut, sejalan dengan pendapat Prof. Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, penerbit Liberty Yogyakarta, 1999, halaman 65 yang menyatakan:

*“Kalau suatu perkara diajukan kepada hakim yang secara absolut tidak wenang memeriksa perkara tersebut, maka hakim harus menyatakan dirinya tidak wenang secara ex officio untuk memeriksanya, dan tidak tergantung pada ada atau tidaknya eksepsi dari tergugat tentang ketidak-wenangannya itu.”*

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat pada bagian Eksepsi tersebut di atas, dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara *a quo*.
- Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil, alasan maupun hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan *a-quo*, oleh karena tidak ditemukan dasar hukum (*rechtelijke gronden*) dan dasar fakta (*feitelijke gronden*), kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat, sebagaimana uraian dibawah ini:

**A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS  
(OBSCUUR LIBEL), TIDAK MENGURAIKAN FAKTA SERTA  
BUKTI SECARA JELAS DAN NYATA**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tertulis dalam gugatan *a quo* pada angka 6 halaman 2 terutama pada poin b, c, d, f, g, h, dan i, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pekerjaan Pembangunan gedung milik Tergugat telah mengganggu kenyamanan, serta membuat kurangnya sinar matahari kerumah Penggugat, terdapat polusi udara dan polusi suara serta debu yang berserakan dan Kesehatan Penggugat menjadi terganggu.
2. Bahwa dalil tersebut di atas, tidak didukung oleh bukti-bukti yang jelas dengan kata lain tidak terang (*onduidelijk*), sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan berdasarkan alasan-alasan yang akan Tergugat uraikan dibawah ini sebagai berikut:

a. Angka 6 poin b (halaman 2)

Bahwa jika dilihat secara seksama bukti foto yang diajukan/dilampirkan oleh Tergugat mengenai kurangnya paparan sinar matahari, merupakan bukti yang tidak jelas oleh karena didalam bukti foto tidak dicantumkan waktu/jam berapa proses foto itu diambil, mengingat arah cahaya sinar matahari itu bergerak seiring berjalannya waktu/jam, serta pengambilan foto tersebut hanya dari 1 (satu) sisi saja tidak dari sisi lainnya. Selain itu, diarea kamar samping Penggugat tersebut, terdapat kanopi diatas jendela kamar dan terdapat tembok yang tingginya melebihi kanopi tersebut.

Dengan demikian, dapat dikatakan berkurangnya sinar matahari ke area kamar samping sebagaimana dikatakan oleh Tergugat bukan semata-mata karena tertutup oleh proyek pembangunan Tergugat, sehingga dapat dikatakan hal tersebut terjadi bukan dikarenakan kesalahan dari proyek pembangunan Tergugat.

b. Angka 6 poin c (halaman 2), yang menyatakan:

“Terdapat suara-suara bising alat mesin bangunan yang

sangat mengganggu Penggugat dan suami yang sudah berumur (lansia).

Bahwa pekerjaan Pembangunan tersebut dilakukan disaat jam kerja pada umumnya, bukan di jam malam (waktu istirahat), serta perlu diketahui bahwa pada pertengahan pelaksanaan pekerjaan Pembangunan gedung tersebut, pekerjaan Pembangunan gedung tersebut dilakukan dihari libur (Sabtu dan Minggu), sehingga dapat dikatakan Pembangunan gedung tersebut tidak mengganggu kenyamanan penduduk sekitar.

Perlu digaris bawahi, bahwa sekitar proyek pembangunan milik Penggugat tidak hanya ada bangunan rumah tempat tinggal Tergugat, melainkan disekitar pembangunan tersebut terdapat rumah/tempat tinggal lainnya dan disamping proyek pembangunan bangunan milik Penggugat terdapat perkantoran, oleh karenanya patut dipertanyakan kenapa hanya Tergugat saja yang mengajukan keluhan.

c. Angka 6 poin d (halaman 2), yang menyatakan:

“Terdapat debu-debu bangunan kerumah Penggugat yang bisa mengganggu pernapasan Penggugat dan para pekerja-pekerja proyek Tergugat tidak mempunyai inisiatif untuk mengupayakan kebersihan dan keselamatan penghuni rumah tinggal Penggugat”.

Bahwa dalil tersebut tidak disertai dengan bukti yang jelas secara fakta, oleh karena Tergugat telah mengupayakan agar bangunan sekitar Pembangunan gedung tersebut tidak tercemarkan debu-debu akibat proses Pembangunan, yaitu Tergugat sudah memasang jaring-jaring, bahkan Tergugat juga telah mengganti jaring-jaring tersebut dengan terpal yang lebih tebal sehingga tidak ada debu-debu yang berterbangan ke sekitar proyek Pembangunan tersebut.

d. Angka 6 poin f, g, h, i (halaman 2)

Bahwa dalil pada poin-poin tersebut, Penggugat tidak dapat menunjukan/melampirkan bukti yang jelas secara fakta, sehingga dapat dikatakan bahwa dalil-dalil tersebut



merupakan dalil yang mengada-ada dan merupakan dalil yang semata-mata hanya untuk mencari kesalahan-kesalahan terhadap pembangunan gedung milik Tergugat tersebut.

Mohon perhatian Majelis Hakim- Bahwa dari awal dimulainya Pembangunan gedung milik Tergugat tersebut, sampai saat ini bangunan-bangunan yang berdampingan dengan Pembangunan gedung tersebut bahkan gedung perkantoran yang tepat berada disamping Pembangunan tersebut tidak ada yang keberatan dan melakukan protes sama sekali, mengingat Pembangunan gedung tersebut telah memiliki izin yang sah berdasarkan peraturan yang berlaku di Indonesia.

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan pada posita angka 7 huruf a s.d. huruf n halaman 3 s.d. 5, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat mengalami kerugian atas rusaknya dan kotorannya beberapa atap, tembok serta timbulnya kebocoran yang mengakibatkan banjir didalam rumah. Maka dalil tersebut akan Tergugat tanggapi sebagai berikut:

- Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada yang tidak dibuktikan dengan fakta yang sebenarnya dan tidak didasari oleh Analisa dan/atau kajian ilmiah dari pihak/Lembaga yang merupakan ahli yang telah memiliki sertifikasi sebagai penilai terhadap kerusakan bangunan akibat dampak dari Pembangunan gedung tersebut, dengan tujuan agar diketahui secara pasti, jelas, dan nyata penyebab kerusakan dan penyebab banjir dirumah Tergugat disebabkan atas dampak Pembangunan gedung milik Penggugat. Oleh karena tidak ada bukti dari Analisa dan/atau kajian ilmiah dari penilaian ahli, maka sudah sepatutnya dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak jelas.

*Note: ditambahkan putusan untuk memperkuat*

4. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 8 halaman 5, yang pada pokoknya menyatakan “Pembangunan tersebut tidak memiliki izin”. Bahwa Perlu diketahui, Pembangunan gedung milik Tergugat tersebut

pada dasarnya telah memiliki izin yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikeluarkan dan disetujui oleh pihak yang berwenang dalam mengeluarkan surat izin Pembangunan Gedung (PBG)

5. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 13 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat tidak mengindahkan upaya yang telah dilakukan. Bahwa perlu diketahui, Tergugat adalah pihak yang sangat komunikatif apabila terjadi kerusakan yang diakibatkan oleh Tergugat, dimana sebelumnya Penggugat melalui suaminya menyampaikan telah terjadi kerusakan dan atas kerusakan tersebut telah ditawarkan perbaikan oleh Tergugat yang biaya dan tukang untuk pengerjaannya akan ditanggung oleh Tergugat sendiri, namun Penggugat lebih memilih untuk menggunakan tukang milik Penggugat sendiri dan biayanya akan ditanggung oleh Tergugat, sehingga atas hal tersebut telah dilakukan perbaikan dan biaya perbaikannya telah disampaikan kepada Tergugat pada tanggal 13 September 2024 dan pada tanggal tersebut juga biaya yang diajukan oleh Penggugat langsung diganti oleh Tergugat, yaitu senilai Rp. 265.000.00,- (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Sika top – kuas – serat = 0
- Aquaproof 1kg = Rp. 65.000.00,-
- Jasa = Rp. 200.000,-

Bahwa jelas sebagaimana disampaikan mengenai kondisi tersebut di atas, Tergugat selalu menunjukkan itikad baiknya apabila terjadi kesalahan dan pihak Tergugat selalu komunikatif apabila menurut Penggugat ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, bahwa gugatan Penggugat tidak didukung baik faktanya maupun dari segi hukumnya, maka tidak dapat diartikan lain gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscure libel*), karenanya patut menurut hukum gugatan Penggugat haruslah DITOLAK atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat

diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1985, yang menyatakan:

*“karena Posita dan Petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

**B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS, OLEH KARENA TIDAK TERDAPAT URAIAN TENTANG UNSUR PASAL 1365 KUHPerdato YANG MENJADI DASAR GUGATAN PENGGUGAT**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan posita angka 19 dan 20 halaman 7, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melanggar pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) **“Perbuatan Melawan Hukum”** adalah dalil yang tidak dapat dibuktikan dan tidak didasari hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sebelum mengerjakan Pembangunan gedung Tergugat telah melengkapi izin-izin yang diperuntukan untuk membangun gedung, dan terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah kerugian yang tidak didasari oleh fakta yang ada dan tidak berdasarkan hukum.
2. Bahwa perlu diketahui, untuk dapat menggunakan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdato sebagai dasar dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka harus memenuhi unsur-unsurnya yaitu sebagai berikut:
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kesalahan dari pihak tertentu;
  - d. Adanya kerugian;
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
3. Bahwa ke 5 (lima) unsur sebagaimana Tergugat sebutkan di atas adalah unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila satu unsur saja tidak terpenuhi, maka akan menyebabkan seseorang tidak dapat dikenakan Pasal perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdato).
4. Bahwa berkaitan dengan uraian tersebut di atas, maka setelah Tergugat pelajari dalil-dalil gugatan Penggugat tentang gugatan

perbuatan melawan hukum, tetapi pada faktanya tidak terdapat uraian tentang unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara yang kemudian dihubungkan dengan perbuatan Tergugat dengan tidak menguraikan secara jelas berdasarkan bukti maupun fakta dan tidak memiliki alasan hukum yang kuat, sehingga dapat diartikan lain bahwa gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas.

5. Bahwa lebih dari itu, ketidak-jelasan dan kekaburan dari gugatan *a quo* lainnya adalah Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci mengenai kerugian baik materiil maupun immateriil, sementara untuk mengajukan kerugian materiil maupun immateriil harus berdasarkan bukti yang jelas sesuai Hukum Acara Perdata dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melihat kembali dalil-dalil gugatan Penggugat dimaksud, hal mana pada dalil-dalil tersebut terlihat jelas bahwa Penggugat kurang memahami substansi dari pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, sehingga dapat dikatakan bahwa dalil-dalil Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, maka sudah sepatutnya harus ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijkl Verklaard*).

### C. PENGGUGAT TIDAK DAPAT MERINCIKAN MENGENAI DASAR PENGENAAN NILAI GANTI RUGI YANG HARUS DITANGGUNG

1. Bahwa mengutip dalil posita gugatan Penggugat pada angka 22-24 halaman 8, yang pada pokoknya menyatakan:
  - Angka 22 halaman 8:

“..... supaya TERGUGAT dihukum untuk bertanggungjawab sepenuhnya dan membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*) sebagai biaya perbaikan kerusakan bangunan rumah tinggal PENGGUGAT.”
  - Angka 23 halaman 8:

“Bahwa akibatnya PENGGUGAT banyak kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk membuat semuanya menjadi jelas PENGGUGAT menetapkan suatu angka sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*).”

- Angka 24 halaman 8:

“..... supaya TERGUGAT dihukum untuk bertanggung jawab dan membayar ganti kerugian imateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*).”

2. Bahwa mengenai dalil gugatan pada angka 22 halaman 8 tersebut di atas, tuntutan ganti rugi materiil tersebut sangat jelas merupakan dalil yang tidak masuk akal, mengada-ada, dan terlalu dipaksakan, oleh karena tidak adanya dasar serta bukti yang jelas dari mana Penggugat mendapatkan angka sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*) sebagai perbaikan kerusakan bangunan rumah tempat tinggal Penggugat. Mengingat untuk dapat memperhitungkan suatu besarnya nilai kerugian akibat kerusakan pada bangunan, menurut hemat Kami seharusnya Penggugat mendatangkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau seorang ahli pada bidang bangunan yang telah memiliki sertifikat untuk menganalisa berapa total nilai kerugian kerusakan bangunan Penggugat akibat dampak dari Pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat, hal tersebut bertujuan untuk mendapatkan suatu besarnya nilai kerugian yang didasari oleh fakta dan tidak mengada-ada serta dapat berlaku adil bagi Para Pihak.
3. Bahwa mengenai dalil gugatan pada angka 23 halaman 8 tersebut di atas, merupakan dalil yang tidak masuk akal, mengada-ada, dan terlalu dipaksakan. Oleh karena dalil tersebut tidak ada dasar yang jelas dan tidak berdasarkan dengan hukum acara perdata.
4. Bahwa mengenai dalil gugatan pada angka 24 halaman 8 tersebut di atas, merupakan tuntutan ganti rugi immateriil yang tidak masuk akal, mengada-ada, dan terlalu dipaksakan. Oleh

karenanya perlu Penggugat ketahui, bahwa tuntutan ganti kerugian immateriil dalam hal perbuatan melawan hukum adalah hanya sebatas pada aspek kematian, luka berat, dan penghinaan, sebagaimana telah dijelaskan berdasarkan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) dalam Putusan Kasasi No. 2263 K/Pdt/1991, dimana Putusan tersebut membatalkan ganti rugi immateriil yang dikabulkan sebelumnya, sebagaimana dikutip pertimbangannya sebagai berikut:

*“karena besarnya tuntutan ganti rugi immateriil tersebut tidak dapat dibuktikan, sehingga Putusan Banding dianggap kurang pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd).*

5. Bahwa selain pendapat MARI tersebut di atas, terdapat juga putusan MARI dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 650 PK/Pdt/1994 dalam perkara antara A. Thamrin melawan PT Merantama (*Lihat Buku Perbuatan Melawan Hukum karya Prof. Rosa Agustina*) menerbitkan pedoman yang isinya, “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, yaitu seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”. Dengan demikian, JELAS TERBUKTI bahwa tuntutan ganti kerugian immateriil yang diajukan oleh Penggugat bertentangan dengan kaidah Hukum Acara Perdata yang berlaku karena tidak didasarkan pada perhitungan yang jelas dan rinci serta tidak dapat dibuktikan.
6. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, ternyata tidak dirinci dan tidak jelas, maka secara hukum tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan ditolak. Hal ini sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan putusan sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1720 K/Pdt/1986 tertanggal 18 Agustus 1988 yang menyatakan bahwa:

*“setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud, maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena*

*maksud tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”;*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979, Tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan bahwa:

*“tuntutan ganti rugi tanpa perincian yang pasti harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan itu tidak jelas atau tidak sempurna.”*

Dan Yurisprudensi tersebut di atas, telah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 117K/Sip/ 1971, Tanggal 2 Juni 1972 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971, Tanggal 18 Desember 1971 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970, Tanggal 16 Desember 1970 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 842 K/Pdt/1986, Tanggal 23 Desember 1987 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983, Tanggal 28 Mei 1984, yang pada pokoknya menyatakan, bahwa apabila tuntutan ganti rugi tidak dirinci, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, terbukti bahwa tuntutan kerugian yang diajukan oleh Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karena tidak merinci ataupun merujuk pada bukti-bukti yang menunjukkan adanya kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan kerugian kehilangan waktu, tenaga dan pikiran, yang jika dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), serta kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dengan demikian setelah membaca uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa ada tiga macam Ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat, yaitu materiil, immateriil dan kerugian lainnya yang tidak memiliki dasar hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat MENOLAK gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS, OLEH KARENA ANTARA POSITA DAN PETITUM TIDAK SESUAI**

1. Menurut Darwan Prints, S.H., dalam buku "*Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata.*" pada halaman 33, menyatakan bahwa hubungan antara Posita dengan Petitum sangat erat karena Posita adalah dasar membuat Petitum. Petitum tidak boleh bertentangan dan melibihi posita. Hal-hal yang tidak diuraikan dalam posita tidak dapat dimohonkan dalam petitum.
2. Bahwa berkaitan dengan pendapat hukum tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk melihat kembali dalil-dalil posita gugatan yang kemudian dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat, oleh karena jika dicermati secara seksama dalil-dalil gugatan Penggugat serta petitum gugatan Penggugat maka telah ditemukan antara posita dan petitum gugatan Penggugat tidak sesuai, hal ini dikarenakan dalam dalil posita gugatan a quo pada angka 23 dan 24 Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang tuntutan ganti rugi pada dalil tersebut dan tidak berdasarkan hukum.
3. Bahwa antara posita dan petitum dalam gugatan penggugat terdapat ketidaksesuaian, oleh karena didalam dalil posita gugatan pada angka 23 dan 24 halaman 8, Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan kerugian kehilangan waktu, tenaga dan pikiran, yang jika dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), serta kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
4. Bahwa didalam petitumnya, Penggugat hanya menyebutkan dan menuntut ganti kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
5. Bahwa uraian tersebut pada angka 2 sd. 4 tersebut di atas, menjadi sangat jelas dan nyata bahwa antara posita dan petitum gugatan Penggugat tidak terdapat kesesuaian satu sama lain, dalam arti bahwa petitum gugatan a quo tidak didukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang



diuraikan dengan jelas dalam gugatannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tidak dapat diartikan lain gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscur libel), karenanya patut menurut hukum gugatan Penggugat haruslah DITOLAK atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), hal ini sejalan dengan:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1075 K/Sip/1982, tertanggal 8 Desember 1982, telah menegaskan sebagai berikut:

*“suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dengan Posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum haruslah didukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA.”*

- Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, yang pada pokoknya menyatakan:

*“Petitum suatau gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang tidak berkualitas demikian itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

- Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Agustus 1975 yang pada pokoknya menyatakan:

*“Petitum yang tidak sejalan dengan posita adalah*

*mengandung cacat berupa obscur libel.”*

**E. PERMOHONAN SITA JAMINAN DALAM PERKARA A-QUO  
TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 25 s.d. 27 halaman 8-9, yang pada pokoknya menyatakan meminta penyitaan terhadap harta milik Tergugat berupa barang kekayaan Tergugat baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, yaitu sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya yang terletak di Jl. Johar No. 12 RT.016/RW.006 Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat. Bahwa Penggugat menolak dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa permohonan sita jaminan dalam lingkup perbuatan melawan hukum harus berdasarkan dengan alasan-alasan yang kuat, yaitu adanya sangkaan bahwa Tergugat akan mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung yang harus ditunjukan dengan adanya fakta dan bukti objektif bahwa Tergugat akan mengalihkan hartanya, hal ini telah sejalan dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 121 K/Sip/1971 tertanggal 15 April 1972, yang menyatakan bahwa:

*“jika penggugat tidak mempunyai bukti kuat atas kekhawatirannya bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan”*

2. Bahwa Permohonan sita jaminan tersebut, sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, maka patut diduga bahwa Tergugat tidak mengerti mengenai sita jaminan, oleh karena sita jaminan dapat diterapkan dalam lingkup perbuatan melawan hukum yang bertujuan sebagai bentuk tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil, maka perlu Penggugat kembali sampaikan dan perlu digaris bawahi bahwa tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil dalam gugatan *a quo*, merupakan tuntutan yang nilainya tidak jelas, tidak berdasarkan hukum, serta tidak rinci berdasarkan bukti dan fakta sebagaimana dijelaskan dalam poin B tersebut di atas, sehingga bagaimana mungkin Penggugat dapat menunjukan bawa nilai harta yang

dimohonkan sebagai sita jaminan tersebut nilainya seimbang dengan besarnya nilai ganti rugi materiil dan immateriil.

3. Bahwa disamping itu, Penggugat tidak dapat menunjukkan bawa nilai harta yang dimohonkan sita jaminan tersebut nilainya seimbang dengan besarnya nilai gugatan Penggugat, hal ini dipertegas dalam Butir 1 huruf (d) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), yang secara tegas menyatakan bahwa benda-benda yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat haruslah seimbang nilainya dengan nilai gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Untuk lebih jelasnya, Tergugat mengutip isi butir 1 huruf (d) tersebut sebagai berikut:

*“agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat”.*

4. Bahwa selanjutnya, perlu diketahui bahwa sita jaminan merupakan suatu pengambilan hak milik orang lain, sehingga sebelum menjatuhkan putusan mengenai sita jaminan, Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim harus sangat memperhatikan alasan-alasan yang menjadi dasar terkait Permohonan Sita Jaminan tersebut yang sesuai dengan butir 1 huruf (a) SEMA No. 05/1975 dimana Mahkamah Agung RI memerintahkan untuk:

*“Agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan Lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-Undang (Pasal 227 HIR/216 Rbg).”*

5. Bahwa terhadap hal-hal tersebut di atas, juga telah dikemukakan oleh mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *“Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Concenvartoir Beslag”*, Cet. II. Penerbit Pustaka, Bandung; 1990, pada halaman 34 s.d. 35, yang Penggugat kutip sebagai berikut:

***“Oleh karena itu agar penderitaan dan penghukuman yang belum berdasar kesalahan itu jangan sampai keliru dikemudian hari, Hakim yang bersangkutan harus berhati-hati dan cermat. Jangan sampai terjadi sita yang sudah diletakan atas harta TERGUGAT, tapi pada saat putusan dijatuhkan ternyata Hakim yang bersangkutan menolak gugatan.”***

Bertitik tolak dari uraian angka 1 s.d. 5 tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada dan tidak jelas, oleh karena Penggugat tidak dapat menunjukan fakta maupun bukti apapun yang dapat menunjukan bahwa terdapat persangkaan yang beralasan Tergugat akan menggelapkan hartanya dari kepentingan Penggugat, serta didalam gugatan *a quo* Permohonan Sita Jaminan tidak terdapat dasar dan alasan hukum yang jelas, maka dari itu sudah sepatutnya terhadap Permohonan Sita Jaminan tersebut, Mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak untuk seluruhnya.

#### **F. PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM) HARUS DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN OLEH KARENA TIDAK BERALASAN HUKUM**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per-hari sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 28 halaman 9, oleh karena terdapat larangan untuk permohonan pembayaran uang (*dwangsom*) apabila terdapat tuntutan pokok pembayaran atas sejumlah uang.
2. Bahwa hal tersebut di atas, ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI melalui Putusannya No. 791 K/Sip/1972 tanggal 25 Februari 1973, yang secara tegas telah memberikan batasan terhadap penerapan tuntutan uang paksa, yang kaidah hukumnya dikutip sebagai berikut:

***“Lembaga Hukum “Uang Paksa” atau dwangsom tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang dictum putusan Hakim berupa; Menghukum Tergugat***

*untuk membayar sejumlah Uang kepada Para Penggugat.”*

Bahwa oleh karena tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, maka Tergugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak permohonan tersebut.

#### **G. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA HARUS DITOLAK KARENA TIDAK BERALASAN HUKUM**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Permohonan Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana disebutkan pada posita angka 30 halaman 9, oleh karena syarat-syarat untuk penerapannya tidak terpenuhi sebagaimana berdasarkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bijvooraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk yaitu Ketua dan Para Hakim Pengadilan Negeri serta Ketua dan para Hakim Pengadilan Agama, tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
  - b. Gugatan tentang Utang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dapat dibantah;
  - c. Gugatan tentang Sewa-Menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta bersama dalam masa perkawinan (*gono-gini*), setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh

kekuatan hukum tetap (*in Kracht van gewijde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan

g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

2. Bahwa merujuk pada ketentuan SEMA tersebut di atas, maka terlihat jelas tidak terdapat satupun syarat yang terpenuhi untuk mengabulkan Permohonan Putusan Serta merta yang diajukan oleh Penggugat, oleh karenanya Tergugat menyampaikan Mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak Permohonan Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Penggugat.

Berdasarkan seluruh uraian-uraian jawaban yang disertai dasar hukum sebagaimana telah dikemukakan oleh Tergugat tersebut di atas, maka sangat jelas dan terang serta tidak dapat terbantahkan lagi kebenarannya. Disamping itu dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sama sekali tidak beralasan hukum dan tidak jelas serta kabur (*Obscure libel*), maka dari itu sangat berasalan hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo*, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljkveklaard*).

#### **DALAM PERMOHONAN**

Bahwa Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka mohon kepada yang terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo*, untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima seluruhnya (*niet*

*onvankelijke verklaard*);

2. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diutarakan oleh Penggugat dalam gugatan a-quo
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau;**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Menimbang**, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban secara Elektronik (e-Litigasi) yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI;**

**A. KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MELAINKAN KEWENANGAN DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA)**

1. Bahwa walaupun yang didalilkan oleh Penggugat adalah terkait kerusakan bangunan miliknya sehubungan dengan kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat, namun dalam angka 5 (lima) petitum gugatan a quo, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim sebagai berikut :

*“memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan dan mencabut Izin Membangun Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) milik Tergugat yang terletak di Jl. Johar No. 12 RT. 016 RW. 006 Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng Jakarta Pusat”.*

2. Bahwa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) milik Tergugat yang saat ini dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara dikarenakan merupakan Keputusan Tertulis yang dikeluarkan Badan/Pejabat Pemerintahan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut :

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan*

*peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.*

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

*“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara adalah Ketetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”.*

3. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 3 (tiga) huruf a Pemerintah, objek gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara meliputi :
  - 1) *Penetapan tertulis dan/atau tindakan faktual;*
  - 2) *Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Pemerintah;*
  - 3) *Diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau asas- asas umum pemerintahan yang baik (Keputusan Tata Usaha Negara dan/ atau Tindakan yang bersumber dari kewenangan terikat atau kewenangan bebas);*
  - 4) *Bersifat :*
    - *Konkret - Individual (contoh Keputusan Izin Mendirikan Bangunan, dsb);*
    - *Abstrak-Individual (contoh Keputusan tentang syarat-syarat pemberian perizinan);*
    - *Konkret Umum (contoh Keputusan tentang penetapan upah minum regional, dsb).*
  - 5) *Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang bersifat Final dalam arti luas yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah menimbulkan akibat hukum meskipun masih memerlukan persetujuan dari Instansi atasan atau Instansi lain (contoh, perizinan tentang fasilitas penanaman modal oleh BKPM, izin lingkungan);*



- 6) *Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum (contoh, LHP Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan BPKP, dsb).*
4. Bahwa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) milik Tergugat telah memenuhi unsur kumulatif Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum yang bersifat Konkret, Individual dan Final.
5. Bahwa mencermati permohonan Penggugat sebagaimana petitum gugatan a quo yang mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk mencabut dan membatalkan PBG yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Permohonan tersebut harus diajukan terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk diuji, diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebagaimana telah diatur secara tegas dalam ketentuan sebagai berikut :
- Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :
- “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.*
- Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).
- “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).

*“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.*

6. Bahwa untuk menguatkan dalil yang telah Turut Tergugat uraikan di atas, terdapat Yurisprudensi MARI Nomor 620 K/Pdt/1999 Tanggal 29 Desember 1999, Kaidah Hukum : *Bila yang digugat adalah Badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”.*
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, serta dikaitkan dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) *“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadil”.* Turut Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo dan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **B. GUGATAN OBSCUR LIBEL (KABUR);**

8. Bahwa sesuai angka 5 (lima) petitum gugatan a quo *“memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan dan mencabut Izin Membangun Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) milik Tergugat yang terletak di Jl. Johar No. 12 RT. 016 RW. 006 Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng Jakarta Pusat”.*

9. Bahwa terkait permohonan untuk pembatalan dan pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat, telah diatur secara tegas dalam ketentuan sebagai berikut :

Pasal 64 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

*Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat :*

- a. *Wewenang;*
- b. *Prosedur dan/atau;*
- c. *Subtansi.*

Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

*Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat :*

- a. *Wewenang*
- b. *Prosedur dan/ atau;*
- c. *Subtansi.*

10. Bahwa dalam mengajukan permohonan pembatalan dan pencabutan sebagaimana dalam petitum gugatan a quo, Penggugat tidak dapat menguraikan alasan-alasan dan fakta hukum terkait adanya cacat dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Pakai (SLF) Tergugat sebagaimana di atur dalam Pasal 64 ayat (1) dan 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014.
11. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat menguraikan alasan-alasan khususnya menjelaskan adanya cacat dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Pakai (SLF) Tergugat, maka sudah sepatutnya gugatan a quo untuk dinyatakan obscure libel (kabur).

### **C. GUGATAN EROR IN PERSON;**

12. Bahwa Penggugat menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan menurut penafsiran Penggugat, Turut Tergugat telah mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Pakai (SLF) kepada Tergugat.
13. Bahwa tindakan Penggugat yang menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo merupakan kesalahan fatal

yang menyebabkan gugatan a quo terdapat cacat formil yakni salah menjadikan pihak, karena Turut Tergugat bukan Instansi yang menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Pakai (SLF). Turut Tergugat merupakan Walikota Kota Administrasi Jakarta Pusat yang sesuai ketentuan dari Peraturan Gubernur Nomor 57 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah memiliki Tugas Pokok dan Fungsi menjalankan Urusan Pemerintahan Secara Umum yang tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan perizinan di wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat.

14. Bahwa penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Tergugat Nomor : SK-PBG-317106-28032024-001 Tanggal 28 Maret 2024 oleh Kepala Unit Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan kewenangan yang diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 57 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah.
15. Bahwa penerbitan PBG Tergugat oleh Kepala Unit Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan rekomendasi teknis dari Kepala Suku Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.
16. Bahwa oleh karenanya cukup beralasan, gugatan a quo untuk dinyatakan mengandung Cacat Formil (*Plurium Litis Consortium*), dikarenakan instansi yang menerbitkan PBG dan memberikan rekomendasi penerbitan PBG sebagaimana angka 15 (lima belas) di atas tidak dijadikan pihak, menjadikan perkara a quo tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh sebagaimana dipertegas dalam Yurisprudensi MARI Nomor 1556K/Pdt/1983, Kaidah Hukum “bahwa amar putusan perkara Nomor 78/1979, menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium* dan Yurisprudensi MARI Nomor 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975, Kaidah Hukum “*bahwa pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap*”.
17. Bahwa oleh karenanya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugata a quo mengandung cacat formil

*Plurium Litis Consortium* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA;**

18. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas keseluruhan semua isi dalil-dalil gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya.
19. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
20. Bahwa dikarenakan Kepala Suku Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dan Kepala Unit Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo, maka pertanyaan dari Penggugat sebagaimana pada angka 15 (lima belas) dan 16 (enam belas) gugatan a quo tidak dapat terjawab.

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, maka kiranya mohon berkenan yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memutus sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI;**

- Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

**Menimbang**, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah menanggapi pada persidangan secara Elektronik/E-litigasi (Replik) tanggal 17 Juli 2025 dan atas Replik dari Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik melalui persidangan secara Elektronik (E-litigasi) tanggal 23 Juli 2025, adapun Replik dari Penggugat dan Duplik dari Tergugat dan Turut Tergugat selengkapnya seperti terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil–dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti surat awal berupa Fotocopy yang telah bermaterai cukup, sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.37 Kebon Sirih dengan surat ukur No.800/1971,diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Buku Nikah No.8371402613/1975 tercatat pada Kantor Urusan Agama Kecamatan Bandung Wetan,Bandung,diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotokopi Kartu Keluarga No.3171060501097971, tertanggal 17 September 2019 atas nama Kepala Keluarga Prijono, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi angka 6 poin (b) yang membuktikan berkurangnya sinar matahari ke area kamar samping akibat tertutup bangunan proyek Tergugat, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi angka 6 poin (e) yang membuktikan genteng rumah tinggal Penggugat menjadi kotor karena jarring-jaring proyek pembangunan yang Tergugat pasang sangat tipis, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotokopi angka 7 poin (a) membuktikan (9/9/24) air mengalir dari bawah perabotan yang diduga akibat rembesan air hujan yang menyebabkan lantai dalam rumah tinggal Penggugat dan keluarga harus membersihkan secara berulang-ulang karena genangan air yang cukup banyak, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotokopi angka 7 pion (b) membuktikan (12/09/24) tembok rumah tinggal Penggugat mengalami kebocoran yang mengakibatkan tembok rumah tinggal Penggugat rusak, diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotokopi angka 7 poin (c) membuktikan (10/10/24) genteng patah yang jatuh ke area rumah tinggal Penggugat yang berasal dari bangunan proyek milik Tergugat, diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotokopi angka 7 poin (d) membuktikan (23/10/24) terjadi hujan didalam rumah tinggal Penggugat berakibat lantai dalam rumah dan kamar tergenang air yang membuat Penggugat dan keluarga harus membersihkan secara berulang-ulang karena genangan air yang sangat banyak, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi angka 7 poin (e) membuktikan (26/10/24) terdapat sampah-sampah dan sisa adukan semen yang menumpuk di saluran air yang mengakibatkan masuknya air hujan kedalam rumah tinggal Penggugat yang seharusnya bisa dipasang karpet diatas genteng u8ntuk mengantisipasi kerusakan dan kebocoran pada rumah penggugat,diberi tanda bukti P-10 ;

11. Fotokopi angka 7 poin (f) membuktikan (01/11/24) bahan bangunan yang jatuh ke lantai rumah tinggal Penggugat berbentuk batu bata, diberi tanda bukti P-11 ;
12. Fotokopi angka 7 poin (g) membuktikan (03/11/24) saat hujan ditemukan kebocoran kembali atap rumah tinggal Penggugat yang bersampingan dengan proyek Tergugat, diberi tanda bukti P-12 ;
13. Fotokopi angka 7 poin (h) membuktikan (05/11/24) ditemukan sampah di bak sebanyak 3 (tiga) karung yang diduga sampah dari proyek Tergugat yang dikumpulkan oleh tukang/pekerja proyek , diberi tanda bukti P-13 ;
14. Fotokopi angka 7 poin (i) membuktikan (06/11/24) ditemukan potongan besi, potongan batu bata dan pasir yang jatuh di belakang rumah tinggal Penggugat yang diduga merupakan bahan bangunan proyek Tergugat, diberi tanda bukti P-14 ;
15. Fotokopi angka 7 poin (j) membuktikan (07/11/24) Penggugat menemukan potongan batu bahan bangunan di area jemuran dan serpihan kotoran diatas kanopi jemuran rumah tinggal Penggugat yang diduga akibat proyek karena bersebelahan dengan proyek Pembangunan milik Tergugat, diberi tanda bukti P-15 ;
16. Fotokopi angka 7 poin (k) membuktikan (11/12/24) Penggugat menemukan keretakan pada tembok dan plafon terbuka pada rumah Penggugat, diberi tanda bukti P-16 ;
17. Fotokopi angka 7 poin (l) membuktikan (21/01/25) Penggugat mendapatkan kembali tukang/pekerja Tergugat sedang menaiki genteng rumah tinggal Penggugat bagian belakang tanpa izin Penggugat, diberi tanda bukti P-17 ;
18. Fotokopi angka 7 poin (m) membuktikan (30/01/25) Penggugat melihat tukang/pekerja proyek Tergugat memotong pagar kawat pembatas antara rumah Penggugat dan proyek bangunan Tergugat tanpa izin dan pemberitahuan kepada Penggugat, diberi tanda bukti P-18 ;
19. Fotokopi angka 7 poin (n) membuktikan (05/02/25) Penggugat menemukan diatas kanopi jemuran terdapat serpihan bahan material bangunan dan triplek yang diduga berasal dari proyek bangunan Tergugat, diberi tanda bukti P-19 ;
20. Fotokopi Surat Nomor : 006/DZB/OLTCL-RS/VI/2024 Perihal Kepatuhan atas Pembangunan Konstruksi melalui kuasanya saat itu Dony Zulfikar,S.H.,M.H., diberi tanda bukti P-20 ;

21. Fotokopi Surat Somasi I Nomor : 726/M&P/08.11.2024, diberi tanda bukti P-21 ;
22. Fotokopi Surat Somasi 2 Nomor 727/M&P/29.11.2024, diberi tanda bukti P-22 ;
23. Fotokopi Tanda Terima Turut Tergugat (Walikota Jakarta Pusat), diberi tanda bukti P-23 ;

**Menimbang,** bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil–dalil eksepsinya telah mengajukan alat-alat bukti surat awal berupa Fotocopy yang telah bermaterai cukup, sebagai berikut:

**Bukti Tergugat :**

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173051303650002, tertanggal 22 Januari 2013, atas nama ABD Majid Mubarak Alwaini diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) tentang Pengadilan Kabupaten, diberi tanda bukti T-2 ;

**Menimbang,** bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil–dalil eksepsinya telah mengajukan alat-alat bukti surat awal berupa Fotocopy yang telah bermaterai cukup, sebagai berikut:

**Bukti Turut Tergugat :**

1. Fotokopi dari Print Out Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Nomor SK-PBG-31706-28032024-001, tanggal 28 Maret 2024, diberi tanda bukti TT-1 ;
2. Fotokopi dari Print Out Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diberi tanda bukti TT-2 ;
3. Fotokopi dari Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Ri Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan tugas bagi Peradilan, diberi tanda bukti TT-3 ;
4. Fotokopi dari Print Out Pasal 1 ayat(4) Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2019 Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan mengadili Peraturan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), diberi tanda bukti TT-4 ;
5. Fotokopi dari Print Out Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, diberi tanda bukti TT-5 ;



Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas ternyata telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor: 13 Tahun 1985 tentang bea materai juncto Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara maka alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan yang telah dicatat dalam berita acara dan guna meningkatkan putusan, berita acara tersebut harus dianggap dimasukan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan sela ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam melaksanakan pembangunan gedung 4 lantai di Jl. Johar No. 12 RT.016/RW.006 Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang menyebabkan kerusakan pada rumah tinggal Penggugat dengan tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) serta meminta pembatalan PBG kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Tergugat telah mengajukan eksepsi kompetensi relatif dengan dalil bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara a quo karena Tergugat berdomisili di Jl. P. Intan IV Blok Z No. 2, RT. 003/RW. 002 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sehingga berdasarkan asas Actor Sequitur Forum Rei sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi kompetensi absolut dengan dalil bahwa petitum nomor 5 gugatan yang meminta pembatalan PBG merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UU No. 5/1986 jo. Pasal 11 Perma No. 2/2019, serta eksepsi gugatan kabur dan error in persona;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR yang menyatakan "Eksepsi selainnya, kecuali yang menyangkut kekuasaan hakim secara absolut dan relatif, harus dibahas dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara", maka eksepsi tentang kewenangan absolut dan relatif harus diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Tergugat;

**Menimbang**, bahwa terhadap eksepsi kompetensi relatif Tergugat, Penggugat dalam repliknya membantah dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa letak pembangunan gedung milik Tergugat dan rumah tinggal Penggugat keduanya berada di Jakarta Pusat yang merupakan barang/benda tidak bergerak;
- Bahwa Penggugat tidak mengetahui alamat sebenarnya Tergugat dan hanya mengetahui alamat di Jl. Johar No. 12 Jakarta Pusat;
- Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR, gugatan tentang barang tetap diajukan di tempat letak barang tersebut (*forum rei sitae*);
- Bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (5) RBg dan Putusan Hakim No. 145/Pdt/G/2021/PN.Sda, gugatan dapat diajukan di pengadilan negeri wilayah objek sengketa apabila Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan objek sengketa adalah benda tidak bergerak;

**Menimbang**, bahwa terhadap bantahan Penggugat tersebut, Tergugat dalam dupliknya tetap pada pendiriannya dan menambahkan argumentasi bahwa:

- Gugatan Penggugat adalah gugatan ganti rugi berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, bukan sengketa hak atas benda tetap;
- Tidak ada kewajiban hukum bagi Tergugat untuk memberitahukan alamat domisilinya;
- Penggugat keliru menerapkan Pasal 118 ayat (3) HIR karena gugatan ini bukan tentang sengketa tanah;
- Berdasarkan Yurisprudensi MA No. 2558 K/Pdt/1984: "Karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap melainkan perkara ganti rugi berdasarkan gugatan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdara, maka yurisdiksi relatif tetap berlaku Asas Actor Sequitur Forum Rei";

**Menimbang**, bahwa untuk menentukan pengadilan mana yang berwenang, Majelis Hakim perlu menganalisis terlebih dahulu apakah gugatan

ini termasuk gugatan tentang benda tetap (*forum rei sitae*) atau gugatan personal (*actor sequitur forum rei*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-1 berupa Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173051303650002 tertanggal 22 Januari 2013 atas nama Abd Majid Mubarak Alwaini, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat berdomisili di Jl. P. Intan IV Blok Z No. 2, RT. 003/RW. 002 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa Pasal 118 ayat (1) HIR yang telah dibuktikan oleh Tergugat dengan Bukti T-2 menentukan bahwa "Tuntutan (gugatan) Perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya";

Menimbang, bahwa Pasal 118 ayat (3) HIR yang dijadikan dasar oleh Penggugat berbunyi "atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu";

Menimbang, bahwa untuk memahami frasa "tuntutan tentang barang tetap" dalam Pasal 118 ayat (3) HIR, Majelis Hakim merujuk pada doktrin hukum acara perdata yang membedakan antara gugatan kebendaan (*in rem*) dengan gugatan personal (*in personam*);

Menimbang, bahwa gugatan kebendaan (*in rem*) adalah gugatan yang objek petitumnya adalah benda itu sendiri atau hak-hak kebendaan atas benda tersebut, seperti gugatan *revindicatie* (penyerahan kembali barang), gugatan pembatalan jual beli tanah, gugatan pembagian harta warisan berupa tanah, atau gugatan penyerobotan tanah, dimana dalam gugatan tersebut yang menjadi pokok sengketa adalah status hukum atau hak atas benda tetap itu sendiri;

Menimbang, bahwa gugatan personal (*in personam*) adalah gugatan yang ditujukan terhadap person/orang tertentu dengan tuntutan prestasi berupa berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu, atau membayar sejumlah uang, termasuk gugatan ganti rugi akibat Perbuatan Melawan Hukum meskipun kerugian terjadi pada benda tetap;

Menimbang, bahwa dengan mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat, jelas bahwa:

- ✓ Pokok gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat dalam melaksanakan pembangunan gedung;
- ✓ Tuntutan utama adalah ganti rugi materiil dan immateriil masing-masing Rp. 1.000.000.000,-;
- ✓ Bangunan rumah Penggugat hanya merupakan objek yang mengalami kerugian, bukan objek sengketa;
- ✓ Tidak ada tuntutan terhadap hak atas tanah atau bangunan milik Tergugat;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan analisis tersebut, gugatan a quo merupakan gugatan personal (in personam) bukan gugatan kebendaan (in rem), sehingga berlaku asas Actor Sequitur Forum Rei sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, bukan forum rei sitae dalam Pasal 118 ayat (3) HIR;

Menimbang, bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3416 K/Pdt/1985 yang menyatakan "Gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum harus diajukan di tempat tinggal tergugat" dan diperkuat dengan Yurisprudensi MA No. 1075 K/Sip/1982 yang mensyaratkan adanya hubungan antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui alamat Tergugat yang sebenarnya, Majelis Hakim berpendapat dalil tersebut tidak dapat diterima dengan pertimbangan:

- Faktanya Tergugat telah hadir dalam persidangan melalui kuasa hukumnya;
- Tergugat telah menunjukkan bukti domisili berupa KTP yang sah;
- Penggugat sendiri dalam repliknya mengakui telah mengirimkan somasi dan bertemu dengan keluarga Tergugat;
- Tidak ada upaya Penggugat untuk mencari tahu alamat sebenarnya Tergugat sebelum mengajukan gugatan;

**Menimbang**, bahwa terhadap dalil Penggugat yang merujuk Putusan No. 145/Pdt/G/2021/PN.Sda, Majelis Hakim berpendapat bahwa setiap putusan memiliki konteks fakta hukum yang berbeda dan tidak serta merta dapat diterapkan pada perkara lain tanpa mempertimbangkan perbedaan karakteristik perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan **bahwa eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Tergugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi relatif Tergugat telah dikabulkan dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tidak

berwenang mengadili perkara a quo, maka berdasarkan asas efisiensi dalam hukum acara perdata dan untuk menghindari pemeriksaan yang sia-sia, eksepsi-eksepsi lainnya yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa meskipun demikian untuk kelengkapan pertimbangan hukum, Majelis Hakim mencatat bahwa:

- Eksepsi kompetensi absolut Turut Tergugat memang menimbulkan isu hukum terkait kewenangan PTUN atas pembatalan PBG;
- Eksepsi gugatan kabur terkait tidak dirincikannya kerugian dan tidak terpenuhinya unsur Pasal 1365 KUH Perdata;
- Eksepsi error in persona terkait kedudukan Walikota Jakarta Pusat yang bukan penerbit PBG;

Menimbang, bahwa namun semua eksepsi tersebut menjadi tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menyatakan tidak berwenang secara relatif;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena diajukan pada pengadilan yang tidak berwenang secara relatif, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan para pihak, oleh karena putusan ini bersifat putusan sela yang hanya memutus tentang eksepsi kompetensi, maka bukti-bukti tersebut belum dinilai kekuatan pembuktiannya terhadap pokok perkara;

Memperhatikan Pasal 118 ayat (1) HIR, Pasal 136 HIR, Pasal 181 ayat (1) HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### **M E N G A D I L I :**

#### **Dalam Eksepsi :**

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Jkt.Pst;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 604.000,- (enam ratus empat ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Selasa**, tanggal **19 Agustus 2025**, oleh kami **Sunoto, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, dengan **Rios Rahmanto, S.H., M.H.**, dan **Eryusman, S.H., M.H.**,

masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **20 Agustus 2025**, dengan dibantu oleh **Kesumawati, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan telah dikirim secara Elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim – Hakim Anggota;  
dto  
**Rios Rahmanto, S.H., M.H.**  
dto  
**Eryusman, S.H., M.H.**

Hakim Ketua Majelis  
dto  
**Sunoto, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti;  
dto  
**Kesumawati, S.H., M.H.**

<b><u>Perincian biaya :</u></b>	
1. Pendaftaran.....	: Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses .....	: Rp 300.000,00;
3. Surat Kuasa .....	: Rp 10.000,00;
4. Panggilan .....	: Rp 224.000,00;
5. Pnpb Panggilan.....	: Rp 20.000,00;
6. Materai .....	Rp 10.000,00;
7. Redaksi.....	Rp 10.000,00,
Jumlah	: <b>Rp 604.000,00;</b> <b>(Enam ratus empat ribu rupiah)</b>

