



P U T U S A N

No. 1438 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

**H. LALU WIREJAYE**, bertempat tinggal di Kampung Bogak, Kelurahan Tiwugalih, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Takdir Alqudri, SH., dan kawan, Advokat, berkantor di Jl. Jenderal Sudirman No. 86 Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah ;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Pemanding ;

m e l a w a n

**LALU AKMALUDIN, B.A.**, bertempat tinggal di Kampung Rabitah, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah ;

Termohon Kasasi dahulu Pemanding / Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pemanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Praya pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Tergugat H.Lalu Wirejaye adalah seorang Developer yang berkantor pada Developer Renteng Indah, Kelurahan Renteng, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, yang bergerak dibidang bangunan secara fisik yaitu bangunan rumah, gedung dan sebagainya ;

Bahwa sekitar dalam tahun 2004 yaitu pada tanggal 3 Februari 2004, antara Pemanding dengan Tergugat telah terjadi kontrak kerja untuk membangun 22 unit Perumahan BTN type 21 ditambah 1 unit type perumahan besar di atas tanah lahan milik Tergugat (H. Lalu Wirejaye), yang terletak di Ketejer, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah.

Bahwa kontrak kerja untuk membangun rumah BTN type 21 tersebut dan 1 unit type rumah besar dilakukan berdasarkan kesepakatan yang berazaskan kekeluargaan dan saling percaya satu sama lain, sehingga perjanjian kontrak kerja tersebut tidak dibuatkan perjanjian secara formal, akan

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 1438 K/Pdt/2009



tetapi sebagaimana Penggugat kemukakan di atas bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah saling percaya satu sama lain ;

Bahwa berdasarkan permusyawaratan dan kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat, total biaya yang diperjanjikan untuk membangun 22 unit BTN type 21 dan 1 unit rumah type besar adalah sebesar Rp. 326.500.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut : biaya per 1 unit BTN type 21 sebesar Rp. 12.500.000,- x 22 unit = Rp. 275.000.000,- + biaya 1 unit type besar sebesar Rp. 51.500.000,- = Rp. 326.500.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa dari kesepakatan tersebut di atas, maka Penggugat mengerjakan 11 unit BTN type 21 dengan nilai kontrak sebesar 11 x Rp. 12.500.000,- = Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan 9 unit BTN type 21 dengan nilai kontrak sebesar 9 x Rp. 12.500.000,- = Rp. 112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan 1 unit rumah type besar dengan nilai kontrak sebesar Rp. 51.500.000,- (lima puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dikerjakan oleh saudara Hasmili bekerjasama dengan saudara Mustiaji, dan dua unit BTN type 21 lainnya dengan nilai kontrak sebesar 2 x 12.500.000,- = Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dikerjakan oleh saudara Munib, ST., Yang bertindak sebagai Konsultan Proyek adalah Sdr. SAHNAN dari Dinas Kimpraswil Kabupaten Lombok Tengah, dan yang bertindak sebagai Pengawas Lapangan adalah Sdr. Lalu Putradi yaitu menantu dari Tergugat sendiri ;

Bahwa setelah pengerjaan atas bangunan 22 unit BTN type 21 dan 1 unit rumah type besar berjalan sebagaimana mestinya, ternyata ditengah-tengah berjalannya pembangunan terjadi perubahan teknis dan atau terjadi penyimpangan yang dilakukan secara sepihak oleh Sdr. H. Lalu Wirejaye (Tergugat) dengan tanpa sepengetahuan dan atau kesepakatan dengan Penggugat, yaitu telah terjadi perubahan type bangunan dari type 21 menjadi type 25, sehingga dengan demikian terjadi pembengkakan biaya per 1 unit BTN rata-rata sebesar Rp. 2.500.000,- ;

Bahwa setelah bangunan BTN hampir rampung yaitu mencapai hasil 75 %, pihak Sdr. Hasmili yang bekerjasama dengan Sdr. Mustiaji dan pihak Sdr. Munib, ST. mengundurkan diri sehingga yang melanjutkan pembangunan terhadap 9 unit BTN type 21/25 dan 1 unit rumah type besar yang dikerjakan oleh Sdr. Hasmili bekerjasama dengan Sdr. Mustiaji serta 2 unit BTN type 21/25 yang dikerjakan oleh Sdr. Munib, ST. adalah Penggugat sendiri, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana pengerjaan atas 22 unit BTN type 21/25 tersebut telah rampung / selesai 100 %, kecuali 1 unit rumah type besar yang baru mencapai 85 % yaitu belum adanya pemasangan plafon dan keramik serta pengecatan ;

Bahwa setelah bangunan 22 unit BTN type 21/25 dan 1 unit rumah type besar selesai pengerjaannya Penggugat telah minta kepada Tergugat sebagaimana harga kesepakatan yaitu sebesar Rp. 326.500.000,- ditambah biaya pembengkakan sebesar Rp. 2.500.000,- x 22 unit = 55.000.000,- namun ternyata saudara H.Lalu Wirejaye (Tergugat) baru membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 32.500.000,- dan kepada Sdr. Hasmili dan Sdr. Munib, ST. sebesar 61.800.000,. maka total keseluruhan yang sudah diberikan Tergugat kepada Penggugat Sdr. Hasmili dan Sdr. Munib, ST. adalah sebesar Rp. 94.300.000,- (sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah), sehingga total keseluruhan prestasi / kewajiban pihak Tergugat yang harus dipenuhi kepada Penggugat adalah Rp. 326.500.000,. + Rp. 55.000.000,. dikurangi Rp. 94.300.000,. = Rp.287.200.000,- dikurangi bon yang sudah dilunasi Tergugat kepada Hj. Rusnah sebesar Rp. 71.000.000,- = Rp. 216.200.000,- dikurangi harga genteng, keramik dan triplek yang sudah dibayar Tergugat sebesar Rp. 25.645.000,- = Rp. 190.555.000,. dikurangi biaya rumah besar yang belum selesai 15 % x Rp. 51.500.000,- sebesar 7.725.000,- = Rp. 182.830.000,. (seratus delapan puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Bahwa sisa uang kewajiban pihak Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 182.830.000,- (seratus delapan puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah), Penggugat telah mencoba berulang kali untuk menyelesaikan secara kekeluargaan namun ternyata pihak Penggugat selalu menempuh jalan buntu oleh karena pihak Tergugat selalu ingkar janji dan mengiming-imingi Penggugat dengan janji-janji yang penuh dengan kebohongan yang berdasarkan tipu muslihat ;

Bahwa adanya tipu muslihat dari Tergugat, maka baru-baru ini Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada Kepolisian Sektor Kota Praya dengan tuduhan penipuan dan atau penggelapan uang milik Penggugat, namun ternyata pihak Kepolisian sampai saat sekarang ini belum ada titik terang atas laporang Penggugat sebagaimana laporan Polisi No.PoI.LP/31/III/2007/Polsek, tanggal 3 Maret 2007, namun bahkan baru-baru ini Penggugat telah menerima surat yang Penggugat duga adalah surat fiktif dan penuh rekayasa yaitu surat No. SP2.HP/01/VI/2007/Polsek, tanggal 6 Agustus 2007 ;

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 1438 K/Pdt/2009



Bahwa dengan tidak dilanjutkannya pengaduan / laporan Penggugat di Polsek Kota Praya, maka Penggugat berkesimpulan untuk mengajukan gugatan dihadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Praya dengan posita gugatan bahwa Tergugat telah wanprestasi / ingkar janji atas pembayaran kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana jumlah tersebut diatas untuk dapat diperiksa, diadili serta dapat diputus sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa dengan adanya kelalaian Tergugat untuk memenuhi prestasinya / kewajibannya kepada Penggugat, Penggugat mengalami kerugian moriil maupun materiil yang kalau dinilai dengan uang sejumlah Rp. 80.000.000,- oleh karena untuk memenuhi upah buruh dan atau tenaga kerja lainnya, Penggugat pernah menjual tanah milik Penggugat, sementara uang harga kontrak dari Tergugat belum terpenuhi sampai dengan gugatan ini diajukan ;

Bahwa agar Tergugat tidak lalai untuk memenuhi putusan dalam perkara ini, kiranya Tergugat dapat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) perharinya sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dihitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dapat dilaksanakan ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Praya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap barang tetap milik Tergugat berupa :

- a. Tanah yang terletak di Ketejer, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, seluas 0.150 Ha, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;
- b. 2 (dua) Unit Rumah BTN type 25, yang berdiri di atas tanah seluas 0,080 Ha dengan batas-batas tersebut dalam surat gugatan, dan selanjutnya untuk dilelang dimuka umum dengan perantara Kantor Lelang Negara Mataram, guna untuk memenuhi kewajiban Tergugat kepada Penggugat ;

dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kontrak kerja terhadap 11 unit rumah BTN type 21 dengan nilai kontrak sebesar 11 x Rp.12.500.000,- = Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat telah melanjutkan pengerjaan terhadap 9 unit BTN type 21 / 25 dan 1 unit rumah type besar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikerjakan oleh Sdr. Hasmili bekerjasama dengan Sdr. Mustiaji serta 2 unit BTN type 21 /25 yang dikerjakan oleh Sdr. Munib, ST ;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perubahan teknis dengan tanpa sepengetahuan dan atau kesepakatan dengan Penggugat, yaitu telah terjadi perubahan type bangunan dari type 21 menjadi type 25 sehingga terjadi pembengkakan biaya per 1 unit BTN rata-rata sebesar Rp. 2.500.000,- ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah lalai untuk memenuhi prestasinya / kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 182.830.000,- (seratus delapan puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) ;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan yang telah diletakkan atas harta benda milik Tergugat (barang tetap) adalah sah dan berharga, selanjutnya dilelang dimuka umum dengan perantara Kantor Lelang Negara ;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan putusan serta merta yaitu putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar prestasinya / kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 182.830.000,- (seratus delapan puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moriil maupun materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat yang diperhitungkan setiap harinya sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) jika ia lalai memenuhi kewajibannya kepada Penggugat ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ;

## **SUBSIDAIR :**

Dan atau memberikan putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

## **DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa Tergugat dalam konvensi dan sekarang sebagai Penggugat dalam rekonvensi dan Penggugat dalam konvensi sekarang sebagai Tergugat dalam rekonvensi ;
2. Bahwa segala hal yang telah diungkapkan dalam konvensi diatas mohon dianggap sebagai alasan-alasan dan dasar-dasar pula dalam rekonvensi ;

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 1438 K/Pdt/2009



3. Bahwa sekitar tahun 2004 tepatnya pada tanggal 3 Pebruari antara Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pemborongan pekerjaan, dimana Penggugat rekonsensi sebagai developer pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan BTN type 21 sebanyak 11 unit yang berlokasi di Kampung Ketejer, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah kepada Tergugat rekonsensi yang pada waktu itu mengaku sebagai pemborong ;
4. Bahwa harga yang disepakati antara Penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi untuk satu unit pembangunan perumahan BTN type 21 tersebut adalah sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), sehingga untuk 11 unit sama dengan 11 unit x Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) = Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
5. Bahwa disamping mengenai kesepakatan harga tersebut di atas Tergugat rekonsensi juga sanggup dan bersedia untuk membiayai seluruh pembangunan perumahan BTN tersebut sampai tuntas dan setelah diserahkan kunci baru akan dibayar Penggugat Rekonsensi ;
6. Bahwa setelah pembangunan BTN tersebut akan mulai dikerjakan ternyata Tergugat rekonsensi tidak memiliki modal sehingga yang mengeluarkan segala biaya untuk pembangunan perumahan tersebut adalah Penggugat rekonsensi sendiri sedangkan Tergugat rekonsensi berubah statusnya menjadi koordinator tukang batu dengan kesepakatan ongkos borongan per unit rumah adalah sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sebanyak sebelas unit adalah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) x 11 unit = Rp. 27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan jumlah uang yang sudah diterima oleh Tergugat rekonsensi dari Penggugat rekonsensi adalah sebesar Rp. 38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) sehingga terdapat kelebihan jumlah uang yang diterima Tergugat rekonsensi dari semestinya yaitu Rp. 38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) - Rp. 27.500.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) ;
7. Bahwa ternyata pula Tergugat rekonsensi selaku koordinator tukang tidak memanfaatkan bahan-bahan yang diderop oleh Penggugat rekonsensi secara maksimal melainkan bahan-bahan yang diderop oleh Penggugat rekonsensi tersebut justru diganti dengan bahan-bahan lain yang kualitasnya lebih rendah seperti kayu Kalimantan kelas 1 diganti dengan



kayu lokal (kayu kebun), besi yang seharusnya dipasang 4 dipasang 3, triplek yang 3 mm diganti dengan yang 2 mm, sehingga kualitas bangunan BTN tersebut tidak maksimal ;

8. Bahwa setelah pembangunan perumahan BTN tersebut rampung ternyata pula tidak ada peminatnya oleh karena setiap orang yang memeriksanya selalu kecewa dengan kondisi bahan-bahan yang terpasang sehingga setiap orang yang mau bertransaksi selalu gagal, sehingga bangunan perumahan BTN lama tidak difungsikan dan menjadi rusak karena Penggugat rekonsensi berusaha menarik peminat dengan membangun ulang kembali dengan cara merobohkan bangunan-bangunan yang ada ;
9. Bahwa perbuatan Tergugat rekonsensi yang tidak mampu untuk melaksanakan kesepakatan awal yang telah dibuat Penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi, demikian pula perbuatan Tergugat rekonsensi yang telah mengganti / menukar bahan-bahan milik Penggugat rekonsensi dengan bahan-bahan yang tidak berkualitas adalah merupakan suatu perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yang sifatnya melawan hukum sehingga mengakibatkan Penggugat rekonsensi mengalami kerugian ;
10. Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonsensi akibat ulah Tergugat rekonsensi adalah sebagai berikut :
  1. Kelebihan uang yang diterima oleh Tergugat rekonsensi sebesar Rp. 10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) ;
  2. Harga 11 (sebelas) unit bangunan BTN type 21 yang sudah rusak dan roboh sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
  3. Keuntungan per unit dari keuntungan yang seharusnya didapat adalah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) x 11 unit = Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) ;Sehingga jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonsensi adalah Rp.313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) ;
11. Bahwa disamping kerugian materiil diatas Penggugat rekonsensi juga mengalami kerugian moriil dengan adanya kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi dimana Penggugat rekonsensi menjadi diremehkan rekan-rekan sesama Developer maupun diperolok-olok orang-orang, dimana apabila kerugian moriil tersebut dinilai dengan uang akan berjumlah sebesar Rp. 1 M (satu milyar rupiah) ;
12. Bahwa gugatan Penggugat Rekonsensi ini sangat beralasan hukum dan didukung oleh bukti-bukti otentik sehingga beralasan pula agar putusan



dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;

13. Bahwa disamping itu untuk menjamin terpenuhinya gugatan Penggugat rekonsensi mohon supaya diletakkan sita jaminan (*Concervatoir Beslag*) terhadap harta tetap maupun harta bergerak milik Tergugat rekonsensi yang daftar dan perinciannya akan disusul dengan permohonan tersendiri ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonsensi mohon kepada Pengadilan Negeri Praya untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Concervatoir beslag*) atas harta tetap dan harta bergerak milik Tergugat rekonsensi ;
3. Menyatakan sah dan tetap berlaku perjanjian pemborongan tanggal 3 Februari 2004 yang telah disepakati antara Penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi ;
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat rekonsensi telah terbukti melakukan pelanggaran / wanprestasi terhadap perjanjian pemborongan yang telah disepakati tersebut bahkan telah melakukan suatu penyalahgunaan terhadap bahan-bahan milik Penggugat rekonsensi ;
5. Menghukum Tergugat rekonsensi oleh karena itu untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat rekonsensi dengan perincian sebagai berikut :
  - Kerugian materiil sebesar Rp. 313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) ;
  - Kerugian moriil sebesar : Rp. 1 M (satu milyar rupiah) ;  
Jumlah Rp. 1.313.000.000,- (satu milyar tiga ratus tiga belas juta rupiah) ;
6. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;

**A t a u :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Praya telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 1/PDT.G/2008/PN.PRA., tanggal 10 Juli 2008 yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kontrak kerja terhadap 11 unit rumah BTN type 21 dengan nilai kontrak sebesar 11 x Rp. 12.500.000,- = Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat telah melanjutkan pengerjaan terhadap 9 unit BTN type 21 / 25 dan 1 unit rumah type besar yang dikerjakan oleh Sdr. Hasmili bekerjasama dengan Sdr. Mustiaji serta 2 unit BTN type 21 / 25 yang dikerjakan oleh Sdr. Munib, ST. ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah lalai untuk memenuhi prestasinya / kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 51.945.000,- (lima puluh satu juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar prestasinya / kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 51.945.000,- (lima puluh satu juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

## **DALAM REKONVENSİ :**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi ;

## **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :**

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 687.000,- (enam ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan putusan No. 128/PDT/2008/PT.MTR., tanggal 18 Desember 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat / Pemanding pada tanggal 4 Februari 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat / Pemanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juli 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Februari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 2/PDT.KASASI/2009/PN.PRA., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Februari 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat / Terbanding yang pada tanggal 4 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 18 Maret 2009 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 1438 K/Pdt/2009



undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

**DALAM KONVENSI :**

1. Bahwa Yudex Facti (Pengadilan Tinggi Mataram dan Pengadilan Negeri Praya) telah melanggar azas-azas Hukum Acara Perdata atau setidaknya tidak menjalankan peradilan yang baik, oleh karena ;
  - a. Yudex Facti terlalu bersikap subyektif di dalam memberikan penilaian terhadap bukti-bukti surat maupun saksi-saksi baik yang diajukan Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi / maupun Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi ;
  - b. Sikap subyektif dari Yudex Facti tersebut tercermin di dalam putusan Pengadilan Negeri Praya a quo, dimana pada halaman 22, 23 dan 24 yang menguraikan tentang bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi, yaitu terhadap bukti P-7 s/d P-33 yang berkaitan dengan bon-bon kontan, *di satu sisi* dalam bukti tersebut yang tertera nama Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi sangat jelas ditulis (mohon diperhatikan bukti P-23, P-24, P-25 dan P-27 s/d P-33) sedangkan disisi lain dalam bukti tersebut yang tertera atas nama Pemohon Kasasi sama sekali tidak ditulisnya dengan terang dan jelas (mohon diperhatikan bukti P-7, P-8, P-10, P-13, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19), padahal jika dilihat dari sisi ini saja bahwa bahan-bahan untuk pembangunan KPR BTN Ketejer tersebut justeru dikeluarkan oleh Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi dan bukan Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi sehingga yang melakukan wanprestasi itu bukanlah Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi, melainkan Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi karena kesepakatan awal antara Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi selaku Pemberi Pekerjaan dengan Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi sebagai Penerima Pekerjaan (Pemborong) sebagaimana yang terbukti dari keterangan saksi LALU DANIAL bahwa Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi tinggal terima kunci setelah selesai rampung pembangunan 11 unit rumah KPR BTN tersebut, namun nyatanya Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi tidak memiliki modal kerja sehingga berdasarkan keterangan saksi LALU DANIAL pula Penggugat /



Terbanding / Termohon Kasasi dialih fungsikan sebagai Mandor Tukang yang justeru berdasarkan perhitungan riel Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi telah menerima kelebihan pembayaran dan Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi sebesar Rp. 10.500.000,- (Sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Uang cash yang sudah dibayar oleh Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi kepada Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi sebesar Rp. 38.000.000,00
- Ongkos borongan tukang yang seharusnya dibayar oleh Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi kepada Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi sebesar Rp. 27.500.000,00
- Jadi kelebihan pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi kepada Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi adalah = Rp. 38.000.000,00 – Rp. 27.500.000,00 = Rp. 10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah)

2. Bahwa putusan Yudex Facti baik Pengadilan Tinggi Mataram maupun Pengadilan Negeri Praya dalam perkara ini tidak cukup dipertimbangkan karena didalam uraian pertimbangan hukumnya dari halaman 35 sampai akhir Yudex Facti sama sekali tidak menyinggung fungsi dan peranan bukti-bukti surat Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi maupun Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi, dimana bukti-bukti surat tersebut khususnya bukti P-1, P-4, P-7, P-8, P-10, P-13, P-15, P-16, P-17, P-18 dan P-19 sangat penting artinya bagi Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi dan dari bukti-bukti surat tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa bahan-bahan pembangunan KPR BTN Ketejer tersebut disiapkan oleh Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi yang seharusnya menjadi Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi ;

Bahwa sehubungan dengan itu menurut hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka putusan-putusan Yudex facti tersebut haruslah dibatalkan.

3. Bahwa Yudex Facti (Pengadilan Tinggi Mataram dan Pengadilan Negeri Praya telah salah dalam menerapkan hukum, karena dalam pertimbangan hukum putusan a quo, yaitu putusan Pengadilan Negeri Praya pada halaman 38 alinea ke 3, halaman 39 alinea ke 3 dan halaman 40 alinea ke 2 Yudex Facti telah merujuk pasal-pasal KUH Perdata yang berkaitan dengan perjanjian, namun Yudex Facti sendiri telah menafsirkan secara keliru salah satu diantara kedua belah pihak yang terbukti mengingkari perjanjian



tersebut, karena dari bukti-bukti yang terungkap dipersidangan telah jelas-jelas bahwa yang ingkar janji tersebut adalah Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi dan bukan Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi, karena berapa besar biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi tersebut tidak mampu dibuktikannya, sedangkan sebaliknya biaya riil yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi terbukti secara sah dan meyakinkan dari bukti surat P-1, P-4, P.7, P-8, P.10, P.13, P.15, P-16, P-17, P-18, P-19 maupun keterangan saksi LALU DANIAL ;

4. Bahwa Yudex Facti (Pengadilan Tinggi Mataram dan Pengadilan Negeri Praya) telah sangat keliru dan salah dalam menerapkan hukum bahkan telah bertindak onvoldoende dan hal ini akan sangat jelas terlihat dari pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Praya a quo, berikut :

a. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusannya pada halaman 44 alinea ke 2 dan halaman 45 Yudex Facti telah menyimpulkan prestasi yang harus dibayar oleh Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi kepada Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi diperhitungkan dari biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat / Pembanding / Termohon Kasasi sendiri tidak mampu untuk membuktikan berapa biaya yang sudah dikeluarkannya untuk pembangunan 11 unit KPR BTN Ketejer type 21 tersebut ;

b. Bahwa jika kita benar-benar berpijak pada objektivitas hukum, maka biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi bukanlah seperti yang diperhitungkan oleh judex facti, tetapi jauh melebihi dari itu, sehingga Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi memaparkan perhitungan dan perincian riil sebagaimana yang terbukti dipersidangan, berikut :

- Bahan yang dibayar kepada Hajjah Rusnah ..... Rp. 71.000.000,00  
(bukti P-1) ;
- Uang Cash yang diterima Penggugat ..... Rp. 38.500.000,00  
(diakui dan keterangan saksi LALU DANIAL) ;
- 80 lb triplek ..... Rp. 3.080.000,00  
(bukti P-4 dan keterangan saksi LALU DANIAL) ;
- Genteng ..... Rp. 13.200.000,00  
(keterangan para saksi Penggugat / Tergugat) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keramik .....	Rp. 5.775.000,00
(keterangan para saksi Penggugat / Tergugat) ;	
- Paku dll .....	Rp. 4.029.500,00
(bukti P-7) ;	
- Semen dll .....	Rp. 3.900.000,00
(bukti P-8) ;	
- Semen dll .....	Rp. 1.768.500,00
(bukti P-10) ;	
- Semen, paku, triplek dll .....	Rp. 9.233.500,00
(bukti P-13) ;	
- Semen, seng plat dll .....	Rp. 6.318.000,00
(bukti P-15) ;	
- Semen, Asbes dll .....	Rp. 2.183.000,00
(bukti P-16) ;	
- Perkiraan (bukti P-17, P-18 dan P-19 .....	Rp. 5.000.000,00

J u m l a h ..... Rp. 163.987.500,-  
(seratus enam puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

- c. Bahwa dari jumlah biaya yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi tersebut sangat mustahil untuk dinyatakan bahwa Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi melakukan wanprestasi, karena terbukti bahwa ia telah melakukan pembayaran lebih kepada Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi ;
- d. Bahwa justeru yang tidak bisa memenuhi prestasinya tersebut adalah Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi sendiri dimana ia berjanji untuk membiayai sendiri proyek tersebut namun tidak mampu ;
5. Bahwa dari hasil pemeriksaan setempat dengan jelas dan terbukti dilapangan bahwa bangunan rumah-rumah BTN tersebut tidak laik pakai yang akhirnya dirobokkan oleh Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi untuk dibangun kembali yang mana hal ini diperkuat pula dengan keterangan saksi LALU DANIAL ;
- Bahwa oleh karena kini ternyata pertimbangan hukum Yudex Facti telah keliru atau setidaknya bertentangan dengan kenyataan yang ada, maka menurut hukum putusan Yudex facti itu haruslah dibatalkan.

## DALAM REKONVENSI :

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 1438 K/Pdt/2009



1. Bahwa segala uraian keberatan-keberatan yang telah diungkapkan dalam bagian konvensi di atas merupakan alasan keberatan pula dalam bagian rekonvensi ini ;
2. Bahwa Yudex Facti sebagaimana didalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Praya a quo pada halaman 48 alinea ke 1 telah sangat keliru menerapkan hukum pembuktian, dimana keterangan saksi LALU DANIAL telah dimanipulir dan salah ditafsirkan karena dengan sangat terang dan jelas saksi LALU DANIAL tersebut menerangkan bahwa Tergugat Rekonvensi / Terbanding / Termohon Kasasi dari awal pelaksanaan pembagunan KPR BTN Ketejer tersebut telah beralih fungsi menjadi koordinator tukang kayu dan tukang batu, karena ketidak mampuannya dalam permodalan dan itupun terjadi dan tidak dilakukan pemutusan hubungan kerja karena adanya hubungan kekeluargaan yang sangat kental antara Penggugat Rekonvensi / Pemanding / Pemohon Kasasi dengan Tergugat Rekonvensi / Terbanding / Termohon Kasasi ;
3. Bahwa dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah jelas terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi / Pemanding / Pemohon Kasasi telah membayar lebih kepada Tergugat Rekonvensi / Terbanding / Termohon Kasasi sebesar Rp. 10.500.000,00 ditambah dengan harga 11 unit rumah BTN type 21 sebesar Rp. 137.500.000,00 serta keuntungan yang seharusnya didapat sebesar Rp. 165.000.000,- sehingga kerugian materiel yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi / Pemanding / Pemohon Kasasi yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi / Terbanding / Termohon Kasasi menjadi sebesar Rp. 313.000.000,- (tiga ratus tiga belas juta rupiah) ; Dalam hal ini pula Penggugat Rekonvensi / Pemanding / Pemohon Kasasi sangat layak dan patut untuk menerima ganti rugi moril dari Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex facti tidak salah menerapkan hukum, karena dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat selaku yang mengerjakan rumah-rumah, dan Tergugat sebagai pemberi pekerjaan, yang jadi masalah adalah prestasi atau hasil kerja nyata Penggugat sesuai dengan perjanjian, bukan berapa banyak Penggugat telah mengeluarkan biaya lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana



tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **H. LALU WIREJAYE** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. LALU WIREJAYE** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi / Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 1 Juli 2010** oleh **H. Atja Sondjaja, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Suardi, SH.** dan **Prof. Dr. H.M, Hakim Nyak Pha, SH.,DEA.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dibantu oleh **Fahimah Basyir, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ **Suwardi, SH.**

ttd./ **Prof. Dr. H,M, Hakim Nyak Pha, SH.,DEA.**

K e t u a,

ttd./ **H. Atja Sondjaja, SH.**

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i ..... Rp. 5.000,-

3. Administrasi kasasi ..... Rp. 489.000,-

Panitera Pengganti,

ttd./

**Fahimah Basyir, SH.**

J u m l a h ..... Rp. 500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.,MH

NIP. 040044809

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 1438 K/Pdt/2009

**Disclaimer**

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