



**P U T U S A N**

**No. 1711 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**HERRY INDRADJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Lilin IV Blok NG 9 No. 15, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada **FENDRIK ADIBUANA PATRIA, SH.**, dan kawan, para Advokat, berkantor di Rukan Eksklusif Bukit Golf Mediterania Blok C No. 12 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa tanggal 10 Februari 2010, Pemohon Kasasi juga sebagai Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

**melawan**

**PT. ANUGERAH TIRTA KAHURIPAN (PT. ATEKA)**, berkedudukan di Jalan Kedoya Raya No. 30 Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MARIHOT SIAHAAN, SH.**, dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Cawang Baru Utara Blok H/17, Jakarta Timur 13340, Termohon Kasasi juga sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah suatu perusahaan yang berbadan hukum Perseroan Terbatas/PT yang sangat ahli dan berpengalaman dalam bidang pekerjaannya yaitu jasa Kontraktor/Pemborong dengan lingkup pekerjaan sipil antara lain membangun gedung-gedung perkantoran dan rumah tinggal, lingkup pekerjaan sipil antara lain membangun gedung perkantoran dan rumah tinggal ;

Bahwa Tergugat adalah pribadi yang memakai jasa Penggugat untuk membangun rumah tinggal 3 (tiga) lantai/tingkat milik Tergugat di atas tanah milik Tergugat sendiri yang terletak dan dikenal oleh umum sebagai Jalan

**Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelapa Lilin IV Blok NG 9 No.15, Kelapa Gading, Jakarta Utara (selanjutnya disebut rumah a quo).

Penggugat dan Tergugat terikat dalam suatu Perjanjian Pekerjaan Pemborongan pembangunan Rumah Tinggal ;

Bahwa untuk terlaksananya pembangunan rumah a quo, Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Rumah Tinggal No.006/SPP/ATK-RTN/02 Tanggal 27 Mei 2002 (selanjutnya disebut Kontrak Utama) dengan total RAB Kontrak/nilai Kontrak Utama adalah sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;

## Ketentuan-Ketentuan dalam Kontrak Utama

Bahwa didalam Kontrak Utama diatur ketentuan-ketentuan yang seluruhnya berjumlah 12 pasal yang isinya tentang hak dan kewajiban para pihak antara lain :

- a. Lingkup Pekerjaan Pihak I / Tergugat menugaskan Pihak Ke II / Penggugat untuk melaksanakan pekerjaan proyek pembangunan rumah a quo sesuai dengan gambar/rancangan bentuk rumah a quo dan bahan bangunan/materialnya yang disediakan Pihak I/Tergugat ;
- b. Jasa pekerjaan pembangunan dan pembelian sebagian bahan/ material bangunan adalah : Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
- c. Jangka waktu masa kerja adalah selama 330 hari kalender terhitung sejak tanggal 21 Mei 2002 sampai dengan tanggal 05 Mei 2003 dengan  $\pm$  14 hari kalender ;
- d. Pihak Ke III Penggugat memberikan Jaminan kesempurnaan pekerjaan yang selanjutnya disebut masa pemeliharaan adalah selama 90 hari (batas waktu berakhirnya jaminan masa pemeliharaan adalah tanggal 03 Agustus 2003) terhitung mulai/sejak serah terima pertama kali yaitu tanggal 06 Mei 2003 dengan batas waktu berakhirnya jaminan masa pemeliharaan yaitu tanggal 03 Agustus 2003 ;
- e. Pembayaran dengan DP (uang muka) dan Sistim termin/bertahap sesuai dengan jumlah prestasi/bobot pekerjaan yang telah dikerjakan Penggugat ;
- f. Bagi pihak Ke II Tergugat denda atas keterlambatan pembayaran adalah 1 0/00 (satu permil) perhari jumlah yang harus dibayarkan dengan maksimum 5% (lima persen) dari jumlah yang harus dibayarkan tersebut ;

Perubahan/penyesuaian seperlunya dari ketentuan-ketentuan Kontrak Utama berdasarkan kesepakatan yang disetujui secara lisan/negosiasi

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010



antara/oleh Penggugat (sebagai kebiasaan dilapangan dalam pelaksanaan pekerjaan ;

Bahwa karena diawali oleh hubungan yang cukup baik antara Penggugat dan Tergugat yang telah saling percaya maka, tidak semua hal-hal yang dalam pelaksanaannya yang sifatnya perubahan/penyesuaian dari ketentuan-ketentuan Kontrak Utama dibuat secara tertulis (hanya dengan kesepakatan lisan yang berdasarkan negosiasi antara Penggugat dan Tergugat) selanjutnya disebut sebagai pekerjaan kurang (yang mengurangi nilai Kontrak Utama) misalnya antara lain perubahan tentang penyesuaian kualitas bahan/material yang cukup cocok/memadai untuk suatu rumah tinggal agar tidak terjadi pemborosan kualitas material bahan bangunan tetapi tetap terjamin kekuatannya), hal ini biasa terjadi dilapangan dalam pelaksanaan pekerjaan dan setelah dibuat perhitungannya maka seluruh perhitungan Pekerjaan kurang yang terjadi dalam pelaksanaan Kontrak utama tersebut adalah senilai/sebesar Rp.90.635.000,- (sembilan puluh juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah), dan nilai tersebut dengan sendirinya mengurangi nilai dari total RAB Kontrak/nilai Kontrak Utama yang senilai Rp. 850.000.000,-, dengan perhitungan seperti dibawah ini :

- Nilai RAB Kontrak Utama	Rp. 850.000.000,-
- Pekerjaan kurang	<u>Rp. 90.635.000,- (-)</u>
J u m l a h	Rp. 759.365.000,-

(Tujuh ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) selanjutnya disebut sebagai nilai riil pekerjaan/kontrak Utama ;

**Sisa kewajiban Tergugat dalam kaitan Kontrak Utama**

Bahwa sisa kewajiban riil Tergugat dalam kaitan perhitungan RAB/Kontrak Utama adalah nilai riil kontrak Utama dikurangi jumlah/nilai yang sudah dibayar Tergugat kepada Penggugat sebagai berikut :

Nilai riil pekerjaan/kontrak Utama	Rp.759.365.000,-
Yang sudah dibayar :	
- Pembayaran Uang Muka	Rp.200.000.000,-
- Pembayaran Termijn I (Pertama)	Rp. 66.891.500,-
- Pembayaran Termijn II (Kedua)	Rp. 65.695.500,-
- Pembayaran Termijn III (Ketiga)	Rp. 84.214.000,-
- Pembayaran Termijn IV (Empat)	Rp. 130.754.000,-
- Pembayaran Termijn V (Lima)	Rp. 94.861.000,-
- Pembayaran Termijn VI (Enam)	Rp. 20.852.000,-
- Pembayaran Termijn VII (Tujuh)	<u>Rp. 41.645.500,-</u>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Termijn VIII (Delapan) Rp. 46.910.500,-(+)

Total yang sudah dibayar Rp.751.824.000,- (-)

Sisa kewajiban Tergugat dalam kaitan Kontrak Utama Rp.7.581.000,- (Tujuh juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

## Catatan :

Seharusnya pembayaran dalam 10 termijn tetapi Termijn ke IX dan Termijn ke X sudah ditagih tetapi tidak dibayarkan Tergugat kepada Penggugat ;

## Pekerjaan Tambah terjadi atas Perintah lisan Tergugat

Bahwa seperti telah disebutkan di atas, disamping item pekerjaan-pekerjaan yang telah dirinci dalam Kontrak Utama, Tergugat juga menugaskan/memerintahkan secara lisan kepada Penggugat untuk mengerjakan pekerjaan-pekerjaan yang timbul berdasarkan selera Tergugat yang tidak ada di dalam Kontrak utama dengan kata lain di luar Kontrak Utama yang memang biasa juga terjadi di lapangan (selanjutnya disebut sebagai pekerjaan tambah), dan semua perintah lisan Tergugat untuk pekerjaan tambah tersebut telah diterima dan dikerjakan dengan sempurna oleh Penggugat (hanya berdasarkan kepercayaan terhadap Tergugat) ;

Bahwa dengan adanya pekerjaan tambahan sebagaimana tersebut dalam butir 6.1. di atas akibatnya terjadi penambahan volume pekerjaan secara keseluruhan dalam pelaksanaan pembangunan rumah a quo yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat secara lisan dan nilainya akan diperhitungkan diluar dari nilai kontrak utama, adapun jumlah/nilai keseluruhan pekerjaan tambahan tersebut adalah senilai/sebesar Rp.174.284.000,- (seratus tujuh puluh empat juta dua ratus delapan puluh empat juta rupiah) ;

Bahwa khusus untuk pekerjaan tambahan tersebut diatas Tergugat belum pernah melakukan pembayaran sama sekali kepada Penggugat ;

## Tanggung jawab/Kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang harus dibayarkan (sebelum denda) ;

Bahwa karena sudah ada sebagian tanggung jawab Tergugat yang telah dibayarkan kepada Penggugat, maka sisa Total tanggung jawab/Kewajiban Tergugat adalah sebagai berikut :

- Sisa kewajiban nilai riel Kontrak Utama Rp. 7.581.000,-

- Jumlah/nilai keseluruhan pekerjaan tambahan Rp.174.284.000,- (+)

Sisa yang belum dibayar Rp.181. 825.000,-

terbilang (seratus delapan puluh satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **Denda akibat keterlambatan membayar Penggugat.**

Bahwa Tergugat sampai saat ini belum juga membayar sisa kewajibannya walaupun Penggugat telah mengerjakan kewajibannya secara baik dan sempurna dan Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat untuk membayar sisa kewajibannya namun tidak ditanggapi Tergugat maka berdasarkan Pasal 7 ayat (3) Kontrak Utama maka Tergugat dapat dikenai denda 1 0/0 (satu permil) perhari dengan maksimum 5 % dari jumlah yang harus dibayarkan tersebut (vide butir 2 f di atas) sehingga besar denda adalah sebagai berikut  $5 \% \times \text{Total kewajiban Tergugat} = 5 \% \times \text{Rp. 181.825.000,-} = \text{Rp. 9.091.250,-}$  (sembilan juta sembilan puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah).

## **Penggugat mengerjakan Pekerjaan/kewajibannya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan secara sempurna ;**

Bahwa sesuai dengan tanggung jawab Penggugat, Penggugat telah menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam kaitan Kontrak Utama yaitu pada tanggal 31 Mei 2003 (Vide point 2 c) dan pekerjaan tambahan selesai pada tanggal 10 Juli 2003, sehingga Penggugat telah melaksanakan dan menyelesaikan kewajibannya secara sempurna sesuai dengan waktu yang ditentukan baik dalam Kontrak utama maupun Pekerjaan tambahan.

## **Pekerjaan/kewajiban/tanggung jawab Penggugat telah selesai/berakhir sempurna ;**

Bahwa dengan Tergugat telah menempati dan menikmati rumah a quo (dengan melakukan kegiatan aktifitas keluarga Tergugat sehari-hari didalam rumah aquo) sejak 18 Juli 2003 (serah terima pertama kali yang disaksikan oleh Bapak Nardi Utomo selaku Site Manager pembangunan Rumah Aquo) sampai dengan berakhirnya BATAS masa pemeliharaan atas rumah a quo selama 90 hari yaitu pada tanggal 16 Oktober 2003, tanpa adanya komplain/klaim Tergugat tentang kekurangan apapun atas pekerjaan pembangunan rumah a quo yang dilakukan Penggugat, yang berarti secara hukum Tergugat telah puas menerima atas segala pekerjaan/prestasi Penggugat atas pekerjaan pembangunan rumah a quo, oleh karena itu Pekerjaan/kewajiban dan sekaligus tanggung jawab Penggugat baik atas Kontrak Utama maupun pekerjaan tambahan telah selesai/berakhir secara sempurna ;

## **Tergugat melakukan wanprestasi ;**

Berdasarkan fakta-fakta dan uraian di atas maka terbukti Tergugat telah melakukan wanprestasi ;

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010

### 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)





**Pekerjaan Kontrak Utama, tambahan dan Pekerjaan kurang adalah sah ;**

Bahwa untuk melindungi hak-hak Penggugat yang telah melaksanakan seluruh pekerjaan sebagaimana yang tersebut dalam Kontrak Utama maupun dalam Pekerjaan Tambahan dan Pekerjaan kurang maka kiranya pengadilan hendaknya menyatakan sah segala kesepakatan yang dibuat secara lisan antara Penggugat dan Tergugat baik mengenai Pekerjaan tambahan dan Pekerjaan kurang ;

**Sita Jaminan (CB)**

Bahwa untuk melindungi, menjamin hak Penggugat atas tuntutan Penggugat dan agar gugatan ini tidak sia-sia maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan Sita Jaminan atas rumah milik Tergugat (kedua) yang terletak dan dikenal umum sebagi Jalan Kelapa Lilin IV Blok NG No. 15 Jakarta Utara ;

Bahwa apabila Sita Jaminan telah diletakkan mohon agar Sita Jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga oleh Pengadilan ;

**Gugatan didasarkan pada yang tidak dapat disangkal kebenarannya.**

Bahwa gugatan ini didasarkan pada surat-surat bukti autentik dan bukti-bukti lain yang tidak dapat disangkal kebenarannya sehingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), banding atau kasasi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan Perjanjian No.006/SPP/ATK-RT/V/02 Tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dibawah tangan oleh/antara Penggugat dan Tergugat tentang pekerjaan pembangunan rumah tinggal adalah sah menurut hukum dan berlaku mengikat bagi kedua belah pihak ;
- III. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum seluruh kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat mengenai Pekerjaan Kurang yang seluruhnya bernilai Rp. 90.635.000,- (sembilan puluh juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah) ;
- IV. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum perubahan nilai dalam RAB/Kontrak Utama (perjanjian No.006/SPP/ATK-RT/V/02 Tanggal 27 Mei 2002) yang semula senilai Rp.850.000.000,- (Delapan ratus lima puluh juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) menjadi nilai riil (nyata) sebesar Rp.759.365.000,- (Tujuh ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) ;

- V. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum seluruh kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat mengenai Pekerjaan tambah yang seluruhnya bernilai Rp. 174.284.000,- (seratus tujuh puluh empat juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;
- VI. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan perjanjian No.006/SPP/ATK-RTV/02 Tanggal 27 Mei 2002, dan kesepakatan secara lisan mengenai Pekerjaan kurang dan pekerjaan tambah secara lengkap dan sempurna ;
- VII. Menyatakan masa pemeliharaan selama 90 hari telah berakhir sejak tanggal 16 Oktober 2003 ;
- VIII. Menyatakan Tergugat telah Melakukan Wanprestasi ;
- IX. Menghukum Tergugat membayar kekurangan nilai kontrak Utama dan Pekerjaan tambah sebesar Rp.181.825.000,- (seratus delapan puluh satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat ;
- X. Menghukum Tergugat membayar denda maksimum sebesar Rp.9.091.250,- (sembilan juta sembilan puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) atas keterlambatan Tergugat membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat ;
- XI. Meletakkan Sita Jaminan atas rumah milik Tergugat yang terletak Jalan Kelapa Lilin IV Blok NG No.15 Jakarta Utara ;
- XII. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tersebut di atas
- XIII. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
- XIV. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara dalam segala tingkatan.

**Atau** apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

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

## DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan tidak jujur, dengan cara seakan-akan Penggugat Rekonvensi telah wanprestasi dan tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat Rekonvensi faktanya berdasarkan Perjanjian pemborongan pekerjaan rumah tinggal No. 006/SPP/ATK-RTV/2002 tanggal 27 Mei 2002 dengan nilai kontrak Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) maka dalam hal ini

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010

### Disclaimer

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



Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan sengaja membiarkan hingga Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran/kelebihan bayar sebesar Rp.12.805.200,- kepada Tergugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran uang muka	Rp. 200.000.000,-
- Pembayaran Termijn I (pertama)	Rp. 66.891.500,-
- Pembayaran Termijn II (kedua)	Rp. 65.695.500,-
- Pembayaran Termijn III (ketiga)	Rp. 84.214.000,-
- Pembayaran Termijn IV (ke empat)	Rp. 130.754.000,-
- Pembayaran Termijn V (ke lima)	Rp. 94.861.000,-
- Pembayaran Termijn VI (ke enam)	Rp. 20.852.000,-
- Pembayaran Termijn VII (ke tujuh)	Rp. 41.645.500,-
- Pembayaran Termijn VIII (ke delapan)	<u>Rp. 46.910.500,-</u>
Total	Rp. 751.824.000,-
- Pekerjaan kurang	Rp. 90.635.000,-
- Selisih harga pembelian tangki air	Rp. 346.200,-
- Biaya perijinan (IMB)	Rp. 9.800.000,-
- Biaya listrik, air, telepon	<u>Rp. 10.200.000,-</u>
Total pekerjaan kurang	Rp. 110.981.200,-

Bahwa total pembayaran Tergugat sebesar Rp. 751.824.000,- + pekerjaan kurang Rp. 110.981.200,- = Rp. 862.805.200,- dengan demikian uang yang telah Tergugat keluarkan adalah Rp. 862.805.200,-

Nilai Kontrak utama Rp. 850.000.000,-

Kewajiban/uang Tergugat yang telah  
dilaksanakan/dikeluarkan Rp. 862.805.200,-

**T o t a l** Rp. -12.805.200,-

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan untuk selanjutnya kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang kelebihan bayar milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.12.805.200,- (dua belas juta delapan ratus lima ribu dua ratus rupiah).
3. Bahwa secara tidak sengaja ditemukan satu dokumen (Bukti T -7), berupa surat permintaan bahan milik PT. Anugerah Tirta Kahuripan yang dari dokumen tersebut Penggugat mengetahui kalau Tergugat telah melakukan kecurangan yaitu dimana berdasarkan Perjanjian pemborongan pekerjaan rumah tinggal No.006/SPP/ATK-RT/V/2002 tanggal 27 Mei 2002, bahan beton/cor harus menggunakan K-300, namun di dokumen permintaan bahan milik PT. Anugerah Tirta Kahuripan yang ditemukan oleh





Penggugat Rekonvensi tertulis K-225, artinya pelaksanaan di lapangan Tergugat Rekonvensi menggunakan bahan beton/cor K-225 untuk pekerjaan rumah jelas tindakan ini merupakan, Perbuatan melawan Hukum ;

4. Bahwa dengan demikian berdasarkan pasal 1365, 1366, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Maka Tergugat Rekonvensi harus mengganti kerugian Peggugat Rekonvensi dengan cara mengganti semua bagian rumah yang di cor dengan menggunakan K-225 menjadi bahan beton/cor K-300 sesuai Perjanjian pemborongan pekerjaan rumah tinggal No.006/SPP/ATK-RT/V/2002 tanggal 27 Mei 2002 ;
5. Bahwa pekerjaan Tergugat Rekonvensi tidak selesai sesuai batas waktu dan tidak sempurna karena berdasarkan pasal 4, Perjanjian pemborongan pekerjaan rumah tinggal No.006/SPP/ATK-RT/V/2002 tanggal 27 Mei 2002 karena Peggugat Rekonvensi baru bisa menempati pada bulan Oktober 2003 dan tidak ada serah terima hal tersebut karena dari awal pekerjaan yang di lakukan oleh Tergugat Rekonvensi kunci ada pada Peggugat Rekonvensi, dan tidak ada masa pemeliharaan ;
6. Bahwa atas keterlambatan pembangunan rumah tersebut Peggugat rekonvensi sangat merasa dirugikan, karena terpaksa Peggugat Rekonvensi harus memperpanjang masa kontrak rumah untuk tempat tinggal sementara ;
7. Bahwa berdasarkan pasal 7 ayat 1, Perjanjian pemborongan pekerjaan rumah tinggal No.006/SPP/ATK-RT/V/2002 tanggal 27 Mei 2002, maka Tergugat Rekonvensi wajib membayar denda keterlambatan sebagai berikut  $5\% \times \text{Rp.850.000.000,-} = \text{Rp.42.500.000,-}$  (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
8. Menghukum kepada Peggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat atas kelebihan bayar sebesar Rp.12.805.200,- (dua belas juta delapan ratus lima ribu dua ratus rupiah) ;
9. Bahwa patut di ketahui atas hasil pekerjaan dari Tergugat Rekonvensi, maka dalam hal ini Tergugat Rekonvensi telah menghancurkan semua hayalan/impian atas desain rumah dari Peggugat Rekonvensi dan tentunya keadaan ini membuat dan berpengaruh pada jiwa, mental dan aktivitas dari Peggugat Rekonvensi sehingga dengan kata lain selain kerugian materil, Peggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immateril yang jika di nilai adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;
10. Bahwa akibat keadaan tersebut di atas dan tidak adanya tanggung jawab atas hasil pekerjaan dari Tergugat Rekonvensi maka, Peggugat sangat



dirugikan sehingga Penggugat harus merapikan/mengerjakan kembali pekerjaan dari Tergugat Rekonvensi yang tidak baik/semurna, seperti adanya kebocoran/rembes dari air pada setiap dinding dan tentunya Penggugat harus mengeluarkan biaya/uang untuk keperluan tersebut (Bukti T-8) ;

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat khawatir gugatan Rekonvensi yang di ajukan menjadi sia-sia, karena Tergugat Rekonvensi mengalihkan seluruh harta kekayaannya, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak dan dikenal oleh umum sebagai jalan Kedoya Raya No.30 Jakarta Barat dan mohon dinyatakan Sita Jaminan sah dan berharga oleh Pengadilan ;
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat Rekonvensi telah lalai, serta melakukan perbuatan melawan Hukum dan tidak sempurna dalam melakukan pekerjaan rumah, Wanprestasi dan manipulasi bahan cor K-300 menjadi K-225 ;
13. Bahwa oleh karena gugatan balas (Rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi didasarkan bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut :

**Dalam Rekonvensi :**

1. Meletakkan sita jaminan dan menyatakan sah dan berharga atas tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak dan dikenal oleh umum sebagai Jalan Kedoya Raya No. 30 Jakarta Barat ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dengan sengaja tanpa sepengetahuan dan kesepakatan dari Penggugat Rekonvensi telah menggunakan bahan matrial/bangunan berupa cor di luar bahan matrial bangunan yang telah masuk dalam perjanjian pemborongan pekerjaan rumah tinggal No.006/SPP/ATK-RT/V/2002 tanggal 27 Mei 2002 ;
3. Bahwa menyatakan Tergugat Rekonvensi telah Wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti semua bagian rumah yang di cor dengan menggunakan K-225 menjadi bahan beton/cor K-300



sesuai Perjanjian pemborongan pekerjaan rumah tinggal No.006/SPP/ATK-RT/V/2002 tanggal 27 Mei 2002 ;

5. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan semua kewajibanya secara baik dan benar termasuk Pembayaran pekerjaan rumah kepada Tergugat Rekonvensi ;
6. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang milik Penggugat Rekonvensi atas kelebihan bayar sebesar Rp.12.805.200,- (dua belas juta delapan ratus lima ribu dua ratus rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan pekerjaan rumah sebesar Rp.42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;
9. Menyatakan pekerjaan kurang sebesar Rp.110.981.200,- adalah sah sebagai bentuk dari kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat ;
10. Menyatakan/menolak pekerjaan tambahan secara hukum, karena tidak ada kesepakatan dan tidak pernah di ketahui oleh Penggugat Rekonvensi maupun Tergugat Rekonvensi tentang pekerjaan tambahan ;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 96/Pdt.G/2008/PN.JKt.Ut., tanggal 14 Oktober 2008 yang amarnya sebagai berikut :

**I. DALAM KONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perjanjian No. 006/SPP/ATK-RT/02 tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dibawah tangan oleh/antara Penggugat dan Tergugat tentang pekerjaan pembangunan rumah tinggal adalah sah menurut hukum dan berlaku mengikat bagi kedua belah pihak ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum seluruh kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat mengenai pekerjaan kurang yang seluruhnya bernilai Rp. 90.635.000,- (sembilan puluh juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum perubahan nilai dalam RAB/Kontrak Utama (perjanjian No. 006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 27 Mei 2002) yang semula senilai Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) menjadi nilai real (nyata) sebesar Rp. 759.365.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah).
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum seluruh kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat mengenai pekerjaan tambah yang seluruhnya bernilai Rp. 174.284.000,- (seratus tujuh puluh empat juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;
6. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan perjanjian No. 006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 27 Mei 2002, dan kesepakatan secara lisan mengenai pekerjaan kurang dan pekerjaan tambah secara lengkap dan sempurna ;
7. Menyatakan masa pemeliharaan selama 90 hari telah berakhir sejak tanggal 16 Oktober 2003 ;
8. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
9. Menghukum Tergugat membayar kekurangan nilai kontrak utama dan pekerjaan tambahan sebesar Rp. 181.825.000,- (seratus delapan puluh satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat ;
10. Menghukum Tergugat membayar denda maksimal sebesar Rp. 379.825.000,- (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) atas keterlambatan Tergugat membayar seluruh kewajibannya ;

## II. DALAM REKONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonsensi ;

### B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;

### III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensii//Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 431.000,- (empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 182/PDT/2009/PT.DKI., tanggal 16 Oktober 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 12 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permintaan banding dari Pembanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi ;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 96/PDT.G/2008/PN.Jkt.Ut., tanggal 14 Nopember 2008 yang dimohonkan banding tersebut sehingga amarnya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan perjanjian No.006/SPP/ATK-RT/02 tanggal 27 Mei 2002 yang dibuat dibawah tangan oleh/antara Penggugat Kompensi semula Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi semula Penggugat Rekonpensi tentang pekerjaan pembangunan rumah tinggal adalah sah menurut hukum dan berlaku mengikat bagi kedua belah pihak.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum seluruh kesepakatan secara lisan antara Penggugat Kompensi semula Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi semula Penggugat Rekonpensi mengenai pekerjaan kurang yang seluruhnya bernilai Rp. 91.236.929,- ( sembilan puluh satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah) ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum permohonan nilai dalam RAB/Kontrak Utama (Perjanjian No.006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 27 Mei 2002) yang semula senilai Rp. 850.000.000,- ( delapan ratus lima puluh juta rupiah) menjadi nilai riil sebesar Rp.759.365.000,- ( tujuh ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) ;
5. Menyatakan Terbanding semula Penggugat telah melaksanakan Perjanjian No.006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 27 Mei 2002 ;
6. Menyatakan masa pemeliharaan selama 90 hari telah berakhir tanggal 16 Oktober 2003 ;
7. Menyatakan Pembanding semula Tergugat telah melakukan Wanprestasi ;
8. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar kekurangan nilai kontrak utama sebesar Rp. 6.940.000,- (enam juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) ;
9. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar denda maksimal sebesar Rp. 347.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;
10. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selebihnya ;

## DALAM REKONPENSI :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 96/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., tanggal 14 Nopember 2008 ;

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010

### 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)





## DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI:

- Menghukum Pembanding/Tergugat Konpensi semula Penggugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 1 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Februari 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 96/Pdt.G/2008/PN.JKT.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Februari 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan pula kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 18 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Februari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Maret 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 96/Pdt.G/2008/PN.JKT.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Maret 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 12 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding akan tetapi tidak diajukan jawaban memori kasasi ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

### Pemohon Kasasi I

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 Oktober 2009, Nomor 182 / Pdt / 2009 / PT.DKI, kurang sempurna dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukum karena tidak memberikan rasa keadilan sehingga sepatutnya untuk di batalkan oleh Mahkamah Agung RI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas pertimbangan tersebut di atas Judex facti dalam perkara a quo telah keliru dan salah dalam menafsirkan Wanprestasi, selayaknya harus ditentukan dahulu apakah Termohon Kasasi dalam hal ini memiliki kapasitas sebagai Penggugat yang baik dan benar untuk mengajukan gugatan Wanprestasi (PERSONA STANDI IN JUDICIO), karena berdasarkan fakta hukum yang juga diakui oleh Judex facti dalam pertimbangan hukumnya alinea ke lima Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 Oktober 2009, Nomor 182 /Pdt/2009/PT.DKI, membuktikan bahwa Termohon Kasasi belum menjalankan kewajibannya secara sempurna, seperti pembayaran biaya listrik telepon yang seharusnya dilaksanakan atau sudah menjadi kewajiban dari Termohon Kasasi berdasarkan Pasal 1 ayat 7, Perjanjian Pekerjaan Pemborongan rumah No. 006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 21 Mei 2002 namun terbukti belum dilaksanakan, dengan demikian Pemohon Kasasi merasa keberatan atas pertimbangan hukum Judex facti pada alinea pertama di atas, sangat jelas alur hukumnya dalam hal ini ketika Termohon Kasasi mengajukan gugatan Wanprestasi kepada Pemohon Kasasi maka Termohon kasasi juga secara meyakinkan terbukti telah lalai Wanprestasi, sehingga bagaimana mungkin Termohon Kasasi menuntut haknya sementara kewajibannya belum dilaksanakan dan bagaimana cara pandang Judex facti Pengadilan Tinggi menentukan kontruksi hukum dengan menyatakan Pemohon Kasasi telah Wanprestasi sementara Termohon Kasasi belum menjalankan prestasinya secara sempurna.
3. Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, telah salah memberikan putusan yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah Wanprestasi, sehingga dengan demikian pertimbangan hukumnya menjadi kurang sempurna, karena seharusnya dalam perkara a quo Judex Facti harus terlebih dahulu melihat, meneliti apakah Termohon Kasasi memiliki dasar hukum (rechtsfeiten) telah menjalankan/melaksanakan kewajibannya secara baik dan benar sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Pemborongan rumah No. 006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 21 Mei 2002, dan tentunya gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi tentang Wanprestasi kepada Pemohon Kasasi terlalu Prematur.
4. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi telah terbukti lalai Wanprestasi maka seharusnya konsekwensi yuridis terhadap Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Termohon Kasasi dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010

#### 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)



menyesatkan (tidak mengandung kebenaran), dan demi hukum selayaknya di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Judex Facti.

5. Bahwa terhadap fakta dan keadaan hukum tersebut di atas dengan gigih Pemohon Kasasi telah menyampaikan baik pada pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara maupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, bahkan keyakinan dari Pemohon Kasasi dapat dilihat ketika Pemohon Kasasi dapat berkesempatan mengajukan Gugatan Rekonvensi pada pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang seharusnya secara hukum dapat menjadi perhatian khusus bagi Judex facti Pengadilan Negeri Jakarta Utara maupun Judex facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.
6. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 16 Oktober 2009, Nomor 182 / Pdt / 2009 / PT.DKI, pertimbangan Judex facti pada alinea 9, 10, 11, Pemohon Kasasi patut meluruskan bahwasannya sangat keliru jika Judex Facti kemudian menghitung kembali untuk menentukan Pekerjaan kurang berdasarkan Bukti dari Pemohon Kasasi, karena jelas bukti T -13 s/d T -18 yang Pemohon Kasasi serahkan pada saat pembuktian di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, merupakan sebagian dari bukti milik pemohon Kasasi mengenai pembayaran listrik, Pam, Telepon, yang mana bukti tersebut diajukan hanya bertujuan untuk menerangkan bahwasanya Termohon Kasasi yang lalai Wanprestasi atau dengan kata lain bukti tersebut hanya digunakan untuk menunjukan bahwa telah terjadi Wanprestasi yang di lakukan oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat dimana berdasarkan Perjanjian Pekerjaan Pemborongan rumah No. 006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 21 Mei 2002, seharusnya Termohon Kasasi yang melakukan biaya pembayaran listrik, Pam dan telepon.
7. Bahwa sebagai bahan pertimbangan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang kelak memeriksa perkara ini, sekiranya Pemohon Kasasi sampaikan adapun ringkasan kronologis yang melatar belakangi Termohon Kasasi dahulu Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi adalah, hanya karena Pemohon Kasasi tidak memberikan uang yang diminta oleh Termohon kasasi, semestinya menurut hemat Pemohon Kasasi Termohon Kasasi tidak perlu mengajukan gugatan Wanprestasi kepada Pemohon Kasasi, karena jelas alasan mengapa Pemohon Kasasi tidak memberikan uang kepada Termohon Kasasi bukan karena menghindar dari tanggung jawab untuk memberikan hak-hak milik dari Termohon Kasasi, namun mengingat pembayaran dilakukan secara bertahap atau pertermin

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Perjanjian Pekerjaan Pemborongan rumah No. 006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 21 Mei 2002.

8. Bahwa ketika pada akhirnya Termohon Kasasi mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Pemohon Kasasi, tentu dalam hal ini Pemohon Kasasi fokus atau konsentrasi untuk menyangkal dalil-dalil gugatannya, sehingga orientasi dari sangkalan Pemohon Kasasi adalah menunjukkan contoh bukti atas kelalaian dari Termohon Kasasi dahulu Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya secara baik dan benar sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Pemborongan rumah No. 006/SPP/ATK-RT/V/02 tanggal 21 Mei 2002, dan Pemohon Kasasi secara benar dan tepat telah berhasil mengajukan Bukti surat T-1 s/d T-23 pada pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melaksanakan kewajibannya secara benar dan pada akhirnya melahirkan fakta hukum bahwa Pemohon Kasasi tidak Wanprestasi sebaliknya Termohon Kasasi yang lalai Wanprestasi, sehingga sangatlah keliru dan salah jika Judex facti Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, menyatakan Pemohon kasasilah yang Wanprestasi hanya di dasarkan oleh karena Pemohon Kasasi belum memberikan pembayaran kepada Termohon Kasasi tanpa mempertimbangkan fakta hukum secara objektif.
9. Bahwa menurut Prof. Soebekti, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian pada halaman 45 menentukan Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) sebagai Debitur dapat berupa empat macam :
  1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
  2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana di janjikan.
  3. Melakukan apa yang di janjikan tetapi terlambat.
  4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh di lakukannya.Bahwa berdasarkan pendapat Prof. Soebekti tersebut diatas maka perbuatan Termohon Kasasi dengan tidak melakukan pembayaran biaya listrik, Pam, Telepon dan perbuatan curang mengganti bahan cor dari K-300 menjadi K-225, meninggalkan/menelantarkan pekerjaan pembangunan rumah milik Pemohon kasasi sebelum selesai pembangunannya, telah memenuhi unsur Wanprestasi.
10. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No.638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970 "Putusan Judex Facti baik Pengadilan tingkat pertama maupun Pengadilan Tingkat banding, yang pertimbangan hukumnya tidak

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010



sempurna atau tidak lengkap (onvoldoende gemotiveerd) merupakan putusan Judex facti yang akan dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam pemeriksaan kasasi".

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas sangat jelas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusanya tanggal 16 Oktober 2009, Nomor 182 / Pdt / 2009 / PT.DKI, telah kurang lengkap dan tidak sempurna sehingga dengan demikian Putusan a quo harus dibatalkan.

## **Pemohon Kasasi II**

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta pada halaman 5 alinea 2-4 yang pada intinya menyatakan bahwa biaya listrik, air dan telpon adalah termasuk pekerjaan kurang sehingga mengurangi nilai kontrak utama, hal ini Pemohon Kasasi tidak sependapat karena sebagaimana Hukum kebiasaan yang hidup dimasyarakat Indonesia dalam pekerjaan pembangunan/renovasi rumah apa bila rumah yang akan dibangun tersebut telah ada listrik, air, dan telpon maka seluruh biaya selama pembangunan rumah tersebut adalah tanggung jawab atau dipikul oleh pemilik rumah, in casu listrik, air dan telepon telah ada sebelum rumah tersebut dibangun sehingga jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak berdasar dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah tepat dan mencerminkan keadilan bagi semua pihak.
2. Bahwa dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta pada halaman 5 alinea 5 yang pada intinya mengenai denda adalah sudah tepat pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara karena pertimbangan tersebut mencerminkan keadilan oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta harus dikesampingkan.
3. Bahwa dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta pada halaman 5 alinea 6 sampai halaman 6 alinea 1-2 yang pada intinya menyatakan bahwa pekerjaan tambah tidak terbukti adalah pertimbangan hukum yang salah dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Mengenai beban pembukti karena Termohon Kasasi membantah mengenai dalil Pemohon Kasasi mengenai Pekerjaan tambah maka seharusnya beban pembuktian juga ada pada Termohon Kasasi untuk membuktikan tentang hal yang dibantahnya hal ini sejalan dengan bunyi Pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa "Barang siapa yang menyatakan bahwa ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk





menguatkan haknya itu, atau membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak atau adanya kejadian itu"

- b. Bahwa selain hal tersebut di dalam butir a di atas ternyata Termohon Kasasi juga mengajukan bukti yang sama dengan Pemohon Kasasi mengenai Rekapitulasi biaya pek tambah/kurang, proyek Rumah Tinggal 3 lantai, Proyek Rumah Tinggal Bpk. Herry Indradjaya, pekerjaan : Jl. Kelapa Lilin IV Kelapa Gading, Jakarta tanggal 2 November 2007 yang diberi kode T - 23 dan bukti ini juga diajukan oleh Pemohon Kasasi dengan Kode Bukti P -7, sehingga keberadaan bukti ini ( bukti T-23=P-7) adalah menjadi bukti yang sempurna karena diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara-in casu pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, dimana dalam kedua bukti tersebut (T-23=P-7) jelas-jelas membuat tentang rincian mengenai pekerjaan tambah dan pekerjaan kurang, sehingga dengan demikian rincian tersebut juga diakui kedua belah pihak-in casu Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusan a quo harus dikesampingkan karena tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum pembuktian sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah tepat dan sesuai dengan hukum pembuktian. Dan bukti ini juga dijadikan dasar oleh Termohon Kasasi dalam menilai pekerjaan tambah ataupun pekerjaan kurang hal ini sudah Pemohon Kasasi uraikan dalam Replik pada tanggal 23 Juli 2008 halaman 1 butir 6. Disamping hal tersebut di atas bahwa ada suatu ketidak konsistenan hakim dalam menilai bukti T-23=P-7 dimana disatu sisi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta/Banding menerima keberadaan bukti T23=P-7 bahkan dijadikan dasar dalam menentukan jumlah pekerjaan kurang, namun disisi lain majelis Hakim Banding tidak menjadikan dasar dalam menilai mengenai pekerjaan tambah. Sehingga jelas putusan Majelis Hakim Banding keliru dalam memutuskan tentang pekerjaan tambah, padahal berdasarkan bukti tersebut (bukti T-23=P-7) telah Pemohon Kasasi dapat membuktikannya.

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

**Pemohon Kasasi I :**

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena Pemohon Kasasi I tidak dapat membuktikan adanya kelebihan pembayaran dari nilai kontrak pada Penggugat, lagi pula

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010



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 ;

## **Pemohon kasasi II**

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena Pemohon Kasasi II tidak dapat membuktikan nilai lebih bangunan yang dikeluarkan Pemohon Kasasi II sebesar Rp. 174.284.000,00 lagi pula 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 I. HERRY INDRA DJAYA, dan Pemohon Kasasi II. PT. ANUGRAH TIRTA KAHURIPAN (PT. ATEKA) tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua



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

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 I. HERRY INDRA DJAYA, Pemohon Kasasi II. PT. ANUGRAH TIRTA KAHURIPAN (PT. ATEKA) 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 **30 September 2010** oleh **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara, SH.**, dan **Prof. Dr. H. Muchsin, SH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Edy Pramono, SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

ttd./ **I Made Tara, SH.**

ttd./ **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.**

ttd./ **Prof. Dr. H. Muchsin, SH.**

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi .....	Rp. 489.000,00

ttd./

**Edy Pramono, SH.,MH.**

Jumlah ..... Rp. 500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.,MH

NIP. 040044809

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 1711 K/Pdt/2010