



P U T U S A N

Nomor : 2097 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

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

**Ir. Ariawan Ardianto**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Timur No. 2, Bukitsari, Semarang; dalam hal ini memberi kuasa kepada H. M. Ansori Harsa, SH.MM, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kyai Saleh No. 10, Semarang; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Pebruari 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Pemanding;

melawan :

**PT. Mazuvo Indo**, diwakili oleh Inda Pujiaty, SE, selaku direktur, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto, Kawasan Industri Candi Blok 11-C, Semarang; dalam hal ini memberi kuasa kepada DR. H. Teguh Samudera, SH.MH dan kawan-kawan, Para Advokat pada Teguh Samudera & Associates, berkantor di Jalan Kramat Raya No. 5, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Maret 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang didirikan dengan Akta Nomor : 01, tertanggal dua Juni dua ribu tujuh (02-06-2007), yang dibuat dihadapan Profesor Doktor Liliana Tedjosaputro, SH.MH. Notaris di Semarang, yang anggaran dasarnya telah disahkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : W9-00419.HT.01.01.-TH.2007, tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas, tanggal 29 Juni 2007 dan telah dirubah dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana tersebut dalam Akta

Hal. 1 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 5, tertanggal 12-07-2008 (dua belas Juli dua ribu delapan) tentang Berita Acara, dari Indah Indriani, SH. Notaris di Semarang dan disetujui berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Republik Indonesia Nomor : AHU-50697.AH.01.02.Tahun 2008, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 13 Agustus 2008; (P-1 dan P-2);

2. Bahwa dengan demikian, menurut hukum Penggugat telah merupakan suatu badan hukum yang berwenang bertindak dan mengurus diri sendiri, sehingga merupakan subyek hukum yang dapat bertindak baik diluar maupun di dalam Pengadilan;
3. Bahwa selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat dan setuju mengikatkan diri dengan membuat dan menandatangani:
  - a. Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 14 tertanggal 9 Juli 2008, dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH., Notaris di Semarang, untuk membangun gedung pabrik seluas lebih kurang 8.280 m<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi), yang terletak di Desa/Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Candi, Jalan Gatot Subroto, Blok 11 C, dengan nilai sebesar Rp7.663.833.830,60 (tujuh miliar enam ratus enam puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh koma enam puluh rupiah) (selanjutnya disebut sebagai "Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 14 ") (Bukti P-3);
  - b. Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 03 tertanggal 15 Desember 2008, dihadapan Notaris Indah Indriani, SH., Notaris di Semarang, untuk membangun sebuah bangunan gedung kantor 2 (dua) lantai, seluas lebih kurang 1.177,5 m<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh tujuh koma lima meter persegi), yang mana bentuk dan perincian biaya akan dilampirkan tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini. Bangunan gedung kantor tersebut di atas akan didirikan di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Candi, Jalan Gatot Subroto, Blok 11 C, dengan nilai sebesar Rp2.034.650.000,00 (dua miliar tiga puluh empat juta enam ratus

Hal. 2 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh ribu rupiah) (selanjutnya akan disebut sebagai "Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor 3") (Bukti P-4);  
Atau selanjutnya secara bersama-sama akan disebut sebagai Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan;

4. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, Penggugat sepakat untuk memberikan pekerjaan kepada Tergugat dan Tergugat sepakat untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan gedung pabrik seluas lebih kurang 8.280 m<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) dan pembangunan bangunan gedung kantor 2 (dua) lantai kurang lebih seluas 1.177,5 m<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh tujuh koma lima meter persegi) di atas tanah milik Penggugat;
5. Bahwa dalam melaksanakan pembangunan gedung berdasarkan selain dua akta surat perjanjian tersebut pada angka 1 di atas, adalah didasarkan pada sebagai dasar untuk melakukan pekerjaan kerja gedung pabrik dan gedung perkantoran di Kawasan Industri Candi (KIC) Blok 11, Semarang, Penggugat dengan Tergugat telah sepakat juga untuk melakukan pekerjaan tersebut berdasarkan dengan:
  - a). Laporan Hasil Penelitian Geoteknik Rencana Gudang dan Kantor Kawasan Industri Candi (KIC) Blok 11, Semarang-Jawa Tengah oleh Ahli Geoteknik, Konstruksi Pondasi, dan Lingkungan Ir. Pribadi Agung Wahyudi, BE,MT, bulan Juli 2008, yang pada pokoknya bertujuan untuk menentukan:
    1. Struktur penyebaran tanah dan batuan;
    2. Sifat fisis dan sifat teknis tanah;
    3. Kapasitas dukung tanah dasar;
    4. Rekomendasi perencanaan pondasi/sub struktur;
  - b). Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Bangunan Gudang, Pekerjaan Prasarana Gudang, Pekerjaan Kantor Mazuvo Indo, yang pada pokoknya berisi bentuk dan/atau gambar dari bangunan termasuk perincian pembiayaannya;

Hal tersebut di atas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor 14 dan Pasal 1 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor 3, dimana lampiran-lampiran tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan;

Hal. 3 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



6. Bahwa jangka waktu pengerjaan gedung pabrik dan kantor diatur dalam Pasal 3 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, yang menentukan sebagai berikut:

Pasal 3 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 14 :

“Jangka waktu pengerjaan bangunan gedung pabrik tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu selama 8 (delapan) bulan yang dimulai pada tanggal sebelas Juli dua ribu delapan (11-07- 2008) ... dan akan berakhir pada tanggal sebelas Pebruari dua ribu sembilan (11-02-2009) ... Apabila dalam jangka waktu tersebut Pihak Kedua (i.c. Tergugat) belum dapat menyelesaikan pekerjaan tersebut maka Pihak Kedua (i.c. Tergugat) akan dikenakan denda sebesar 1 ‰ (satu per mil) dari setiap termyn pekerjaan yang belum dikerjakan oleh Pihak Kedua (i.c. Tergugat) untuk setiap hari keterlambatan”;

Pasal 3 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 3 :

“Jangka waktu pengerjaan bangunan gedung kantor tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu selama 6 (enam) bulan yang dimulai pada tanggal 22-12-2008 (dua puluh dua Desember dua ribu delapan) ... dan akan berakhir pada tanggal 22-06-2009 (dua puluh dua Juni dua ribu sembilan) ... Apabila dalam jangka waktu tersebut pihak kedua (i.c. Tergugat) belum dapat menyelesaikan pekerjaan tersebut maka pihak kedua (i.c. Tergugat) akan dikenakan denda sebesar 1 ‰ (satu per mil) dari setiap termyn pekerjaan yang belum dikerjakan oleh pihak kedua (i.c. Tergugat) untuk setiap hari keterlambatan”;

- a). Bahwa selanjutnya mengenai asuransi bangunan gedung pabrik dan bangunan gedung kantor diatur dalam Pasal 5 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, yang menentukan sebagai berikut:

Pasal 5 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor: 14:

“Pihak kedua (i.c. Tergugat) diwajibkan untuk mengasuransikan secara *all risk* atas bangunan gedung pabrik tersebut selama pembangunan berlangsung”;

- b). Bahwa juga untuk penjaminan bangunan gedung pabrik dan bangunan gedung kantor diatur dalam Pasal 7 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 7 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor: 14:

“Pihak kedua (i.c. Tergugat) akan menjamin bangunan gedung pabrik tersebut selama 10 (sepuluh) tahun sesuai dengan perhitungan standart yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Dinas Tata



Kota Semarang. Jaminan bangunan gedung pabrik tersebut dihitung sejak penyerahan gedung pabrik dari Pihak Kedua (i.c. Tergugat) kepada pihak pertama (i.c. Penggugat). Apabila dalam jangka waktu jaminan setelah penyerahan tersebut terdapat kerusakan yang diakibatkan karena kesalahan dan/atau kelalaian dari pihak kedua (i.c. Tergugat), maka pihak kedua (i.c. Tergugat) sanggup untuk memperbaiki kerusakan tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah pemberitahuan dari pihak pertama (i.c. Penggugat) dan segala biaya untuk perbaikan tersebut ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua (i.c. Tergugat)";

Pasal 7 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 3:

"Pihak kedua (i.c. Tergugat) akan menjamin bangunan gedung kantor tersebut selama 10 (sepuluh) tahun sesuai dengan perhitungan standart yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Dinas Tata Kota Semarang. Jaminan bangunan gedung kantor tersebut dihitung sejak penyerahan gedung kantor dari pihak kedua (i.c. Tergugat) kepada pihak pertama (i.c. Penggugat). Apabila dalam jangka waktu jaminan setelah penyerahan tersebut terdapat kerusakan yang diakibatkan karena kesalahan dan/atau kelalaian dari pihak kedua (i.c. Tergugat), maka pihak kedua (i.c. Tergugat) sanggup untuk memperbaiki kerusakan tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah pemberitahuan dari pihak pertama (i.c. Penggugat) dan segala biaya untuk perbaikan tersebut ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua (i.c. Tergugat)";

a). Bahwa Penggugat telah memenuhi prestasinya melakukan pembayaran pelaksanaan pembangunan gedung pabrik sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor 14, yaitu sebagai berikut:

- (1). Pembayaran uang muka kepada Tergugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) pada tanggal 10 Juli 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 10 Juni 2008 sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- (2) Pembayaran termyn pertama sebesar Rp414.568.318,20 (empat ratus empat belas juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas koma dua puluh rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 31 Juli 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 31 Juli 2008 sebesar Rp414.568.318,20 (empat

Hal. 5 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



ratus empat belas juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas koma dua puluh rupiah);

- (3) Pembayaran termyn kedua sebesar Rp414.568.318,20 (empat ratus empat belas juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas koma dua puluh rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 22 Agustus 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 22 Agustus 2008 sebesar Rp414.568.318,20 (empat ratus empat belas juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas koma dua puluh rupiah);
- (4) Pembayaran termyn ketiga sebesar Rp434.700.00,00 (empat ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 15 September 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 15 September 2008 sebesar Rp434.700.00,00 (empat ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah);
- (5) Pembayaran termyn keempat sebesar Rp394.436.636,40 (tiga ratus sembilan puluh empat juta empat ratus tiga puluh enam ribu enam ratus tiga puluh enam koma empat puluh rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 21 Oktober 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 21 Oktober 2008 sebesar Rp394.436.636,40 (tiga ratus sembilan puluh empat juta empat ratus tiga puluh enam ribu enam ratus tiga puluh enam koma empat puluh rupiah);
- (6) Pembayaran termyn kelima sebesar Rp414.568.318,20 (empat ratus empat belas juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas koma dua puluh rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 12 November 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 12 November 2008 sebesar Rp414.568.318,20 (empat ratus empat belas juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus delapan belas koma dua puluh rupiah);
- (7) Pembayaran termyn keenam sebesar Rp549.793.959,16 (lima ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh sembilan koma enam belas rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 21 November 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 21 November 2008 sebesar Rp549.793.959,16 (lima ratus empat puluh sembilan



juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh sembilan koma enam belas rupiah);

- (8) Pembayaran termyn ketujuh sebesar Rp549.793.959,16 (lima ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh sembilan koma enam belas rupiah), dibayar kepada Tergugat pada tanggal 3 Desember 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 3 Desember 2008 sebesar Rp549.793.959,16 (lima ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh sembilan koma enam belas rupiah);
- (9) Pembayaran termyn kedelapan sebesar Rp549.793.959,16 (lima ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh sembilan koma enam belas rupiah), dibayar kepada Tergugat pada tanggal 3 Desember 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 3 Desember 2008 sebesar Rp549.793.959,16 (lima ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh sembilan koma enam belas rupiah);
- (10) Pembayaran termyn kesembilan sebesar Rp549.793.959,16 (lima ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh sembilan koma enam belas rupiah), dibayar kepada Tergugat pada tanggal 15 Desember 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 15 Desember 2008 sebesar Rp549.793.959,16 (lima ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh sembilan koma enam belas rupiah);
- (11) Pembayaran termyn kesepuluh sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dibayar kepada Tergugat pada tanggal 14 Juli 2009, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 14 Juli 2009 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- b). Bahwa Penggugat telah memenuhi prestasinya melakukan pembayaran pelaksanaan pembangunan gedung kantor sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor 3, yaitu sebagai berikut:
- (1) Pembayaran uang muka kepada Tergugat sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal 30 Desember 2008, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri

Hal. 7 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



- tanggal 30 Desember 2008 sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- (2) Pembayaran termyn pertama sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 30 Januari 2009, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 30 Januari 2009 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
  - (3) Pembayaran termyn kedua sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 20 Pebruari 2009, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 20 Pebruari 2009 sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
  - (4) Pembayaran termyn ketiga sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 27 Maret 2009, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 27 Maret 2009 sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
  - (5) Pembayaran termyn keempat sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 15 April 2009, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 15 April 2009 sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
  - (6) Pembayaran termyn kelima sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 18 Mei 2009, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 18 Mei 2009 sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
  - (7) Pembayaran termyn keenam sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dibayar kepada Tergugat pada tanggal 9 Juni 2009, berdasarkan Aplikasi Transfer Bank Mandiri tanggal 9 Juni 2009 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
7. Bahwa secara nyata terhadap pelaksanaan perjanjian kerja sebagaimana tersebut dalam posita, angka 2 dan angka 4, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan dengan perjanjian kerja yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, antara lain sebagai berikut:
- a. Bahwa Tergugat tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan saran dan rekomendasi Laporan Hasil Penelitian Geoteknik Rencana Gudang dan Kantor Kawasan Industri Candi (KIC) Blok 11, Semarang, oleh Ahli

Hal. 8 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Geoteknik, Konstruksi Pondasi, dan Lingkungan Ir. Pribadi Agung Wahyu,  
BE,MT, bulan Juli 2008, yaitu:

- (1). Tergugat tidak membangun pengendalian aliran sumber mata air berupa saluran tangkap (kedap air) dengan kemiringan yang cukup (aliran lancar) yang terkoneksi dengan sistem jaringan drainage kawasan sebagaimana dimaksud dalam angka 3.2. Pengendalian Aliran Sumber Mata Air, Bab III tentang saran-saran, yang menyatakan:

“Debit air sumber mata air relatif besar (dimusim panas) sehingga aliran airnya perlu dikendalikan agar tidak terjadi akumulasi infiltrasi yang menyebabkan terjadinya desipasi rembesan terus menerus dibawah tapak bangunan yang dapat menimbulkan terjadinya bidang gelincir yang dapat menyebabkan kestabilan tanah dasar terganggu”;

“Pengendalian aliran air dari sumber mata air dapat dilakukan dengan membuat saluran tangkap (kedap air) disekitar tapak lokasi dengan kemiringan yang cukup (aliran lancar)”;

“Saluran tangkap kedap air selanjutnya dapat dikoneksikan dengan sistem jaringan drainage kawasan”;

- (2). Tergugat tidak melakukan pemancangan tiang pancang sesuai dengan *test sondir*, *actual* pemancangan yaitu rata-rata kedalaman tiang pancang 6 meter dari 114 titik, sebagaimana tersebut dalam Rekapitulasi Hasil Pemancangan Tiang Pancang Beton dengan sistem, *drop hammer* oleh PT. Paton Buana Semesta, yang dikeluarkan tanggal 23 Agustus 2008;

- b. Bahwa Tergugat tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Bangunan Gedung, Pekerjaan Prasarana Gudang, Pekerjaan Kantor Mazuvo Indo, yaitu:

- (1). Tergugat tidak merealisasikan pembuatan rumah genset sampai dengan gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang;
- (2). Tergugat melaksanakan pekerjaan pemancangan hanya 28x28x28@6 m dengan total kedalaman 753 m<sup>1</sup>, yang seharusnya Tergugat dalam melaksanakan pekerjaan pemancangan adalah 28x28x28@12 m dengan kedalaman sampai 1.920 m<sup>1</sup>;
- (3). Tergugat melaksanakan pekerjaan pasangan, yang volumenya tidak sesuai dengan Rekapitulasi Rencana Anggaran Bangunan seperti:

Hal. 9 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012

#### 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)



- (a). Pekerjaan pasang plafon gypsum rangka *hollow* yang dikerjakan oleh Tergugat hanya sebesar 90 m<sup>2</sup>, yang seharusnya dikerjakan menurut Rekapitulasi Rencana Anggaran Bangunan adalah sebesar 516 m<sup>2</sup>;
  - (b). Pekerjaan pasang *list plafon gypsum* yang dikerjakan oleh Tergugat hanya sebesar 60 ml, yang seharusnya dikerjakan menurut Rekapitulasi Rencana Anggaran Bangunan adalah sebesar 234 ml;
  - (c). Pekerjaan pasang keramik lantai 30x30 ex local yang dikerjakan oleh Tergugat hanya sebesar 90 m<sup>2</sup>, yang seharusnya dikerjakan menurut Rekapitulasi Rencana Anggaran Bangunan adalah sebesar 612 m<sup>2</sup>;
  - (d). Pekerjaan pasang kaca bening 5 mm yang dikerjakan oleh Tergugat hanya sebesar 120 m<sup>2</sup>, yang seharusnya dikerjakan menurut Rekapitulasi Rencana Anggaran Bangunan adalah sebesar 772,46 m<sup>2</sup>;
  - (e). Pekerjaan pasang pintu kaca yang dikerjakan oleh Tergugat hanya 3 buah pintu kaca, yang seharusnya dikerjakan menurut Rekapitulasi Rencana Anggaran Bangunan adalah sebanyak 25 buah pintu kaca;
  - (f). Pekerjaan pasang pintu *folding gate* yang dikerjakan oleh Tergugat hanya 3 buah pintu *folding gate*, yang seharusnya dikerjakan menurut Rekapitulasi Rencana Anggaran Bangunan adalah sebanyak 64 buah pintu *folding gate*;
- c. Bahwa Tergugat tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor: 14 yaitu:
- (1). Jangka waktu pengerjaan bangunan gedung pabrik adalah 8 (delapan) bulan yaitu tanggal sebelas Juli dua ribu delapan (11-07-2008) sampai dengan sebelas Pebruari dua ribu sembilan (11-02-2009) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Perjanjian Kerja Gedung Pabrik, namun Tergugat menyelesaikan pekerjaan tersebut lebih dari 8 (delapan) bulan yaitu pada bulan Mei 2009 atau diselesaikan dalam jangka waktu sekitar lebih kurang 11 (sebelas) bulan dengan beberapa kekurangan pekerjaan yang seharusnya dikerjakan oleh Tergugat;
  - (2). Tergugat diwajibkan untuk mengasuransikan secara *all risks* atas bangunan gedung pabrik dan bangunan gedung kantor selama



pembangunan berlangsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, namun Tergugat hanya mengasuransikan selama 8 (delapan) bulan untuk bangunan gedung pabrik yang seharusnya diasuransikan selama 11 (sebelas) bulan dan untuk bangunan gedung perkantoran Tergugat tidak melakukan asuransi terhadap bangunan tersebut;

d. Bahwa selain itu Tergugat tidak memenuhi standart professional dalam melaksanakan pekerjaannya, antara lain sebagai berikut:

- (1). Tergugat tidak melakukan penjadwalan untuk maintenance, sehingga penanganannya hanya berdasarkan ada pengaduan dari Penggugat;
- (2). Tergugat tidak membuat dan atau tidak memberikan gambar detail konstruksi (*blue print*), sehingga Penggugat tidak dapat mengevaluasi hasil pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Gedung Pabrik dan Perkantoran serta mempersulit Penggugat dalam maintenance dikemudian hari khususnya bangunan gedung perkantoran yang menggunakan instalasi tertutup untuk jalur pipa air bersih dan, air kotor, serta jaringan kabel listrik dan *airconditioner*;
- (3). Tergugat tidak pernah melaporkan pekerjaannya secara berkala kepada Penggugat;
- (4). Tergugat tidak memberikan Rekapitulasi Hasil Pemancangan Tiang Pancang Beton untuk Gedung Perkantoran kepada Penggugat;

Oleh karena hal tersebut di atas, maka menurut hukum terbukti Tergugat telah melakukan kesalahan dan atau kelalaian dalam melaksanakan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, sehingga secara dan menurut hukum Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian pada pihak Penggugat;

8. Bahwa kelalaian dan kesalahan Tergugat dalam melaksanakan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, dapat dilihat dari Rekapitulasi Hasil Pemancangan Tiang Pancang Beton dengan Sistem *Drop Hammer*, oleh PT. Paton Buana Semesta yang dikeluarkan pada bulan Agustus 2008, yang diketemukan bahwa pelaksanaan kerja oleh Tergugat dalam pemancangan tiang pancang beton tidak sesuai dengan saran dan rekomendasi Laporan Hasil Penelitian Geoteknik Rencana Gudang dan Kantor Kawasan Industri Candi (KIC) Blok 11, Semarang-Jawa Tengah oleh Ahli Geoteknik, Konstruksi Pondasi, dan Lingkungan Ir. Pribadi Agung Wahyudi, BE,MT, bulan Juli 2008;

Hal. 11 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa selanjutnya pada saat pekerjaan Tergugat akan selesai, tepatnya pada bulan Mei 2009, ada terjadi kerusakan pada bangunan gedung pabrik Nomor 5, dan pada saat itu Tergugat memperbaikinya dan memberikan jaminan kepada Penggugat, tidak akan terjadi apa-apa atas bangunan tersebut dikemudian hari, namun pada kenyataannya di bulan Desember 2009 terjadi kerusakan yang sama pada bangunan gedung pabrik Nomor 5 dan Tergugat tidak memperbaikinya akan tetapi dengan penilaian sepihak dan asumsinya sendiri menyatakan bahwa kerusakan bukan disebabkan oleh kesalahan Tergugat;
10. Bahwa senyatanya sesuai uraian tersebut pada angka 9 di atas, khususnya penyebab kerusakan pada bangunan gedung pabrik Nomor. 5, Tergugat sebenarnya tidak melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan saran dan rekomendasi Laporan Hasil Penelitian Geoteknik Rencana Gudang dan Kantor Kawasan Industri Candi (KIC) Blok 11, Semarang, oleh Ahli Geoteknik, Konstruksi Pondasi, dan Lingkungan Ir. Pribadi Agung Wahyu, BE,MT, bulan Juli 2008 sebagaimana dinyatakan dalam Rekapitulasi Hasil Pemancangan Tiang Pancang Beton dengan Sistem *Drop Hammer*, oleh PT. Paton Buana Semesta yang dikeluarkan bulan Agustus 2008, sehingga dalam melaksanakan pekerjaan Tergugat telah melakukan kelalaian dan atau kesalahan pada konstruksi bangunan dan berakibat kerusakan pada bangunan gedung pabrik Nomor 5 tersebut;
11. Bahwa selain itu, Tergugat telah menjamin hasil pekerjaannya atas bangunan gedung pabrik selama 10 (sepuluh) tahun sesuai dengan perhitungan standart yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Dinas Tata Kota Semarang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, namun Tergugat tidak melaksanakan perjanjian tersebut dan menghindari dari tanggungjawabnya atas kelalaian dan atau kesalahan yang telah dilakukannya;
12. Bahwa selanjutnya untuk keamanan dan keselamatan pekerja yang bekerja dibangunan gedung pabrik nomor 5, maka Tergugat mempunyai kewajiban untuk memperbaiki bangunan gedung pabrik Nomor 5, sesuai dengan nilai Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Bangunan adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
13. Bahwa Pasal 8 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, menentukan hal sebagai berikut:

Hal. 12 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



“Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal umum (*domicilie*) dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang”;

14. Bahwa dalam kenyataannya Penggugat telah berusaha keras untuk dapat menyelesaikan proses permasalahan ini dengan cara musyawarah, baik melalui surat, maupun teguran, tetapi ternyata terhadap hal-hal tersebut tidak ada respon yang positif dari Tergugat sehingga ditempuh cara pengajuan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Semarang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan; Padahal sebelumnya Tergugat melalui kuasanya dengan cara memutarbalikkan fakta, melakukan penagihan dan somasi terhadap Penggugat, atas kekurangan sisa bayar sebesar Rp277.611.500,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus sebelas ribu lima ratus rupiah) tanpa memperhatikan kerugian Penggugat akibat wanprestasi dari Tergugat sehingga Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan surat-surat somasi balik terhadap Tergugat, akan tetapi Tergugat seakan mengabaikan somasi yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat, sehingga dengan demikian Tergugat terbukti tidak memiliki itikad baik serta kekeluargaan dalam menyelesaikan permasalahan *a quo*;
15. Bahwa oleh karena itu terbukti dengan jelas Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan dan merugikan Penggugat, dengan cara tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan, sehingga menurut hukum Tergugat berkewajiban untuk membayar kerugian, biaya dan bunga atau keuntungan yang diharapkan yang diderita oleh Penggugat akibat dari perbuatan *wanprestasi* Tergugat tersebut seketika dan sekaligus lunas;
16. Bahwa kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan Tergugat yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut:
- a. Kerugian Materiil:
    - (1.a). Biaya perbaikan bangunan gedung pabrik Nomor 5, sesuai dengan nilai Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Bangunan Gedung adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
    - (1.b). Denda keterlambatan 1 ‰ (satu per mil) dari setiap termyn pekerjaan yang belum dikerjakan dalam pembangunan gedung pabrik dalam jangka waktu tanggal 11 Pebruari 2009 sampai dengan tanggal 20 Mei 2009 atau selama 98 hari atau sebesar



Rp278.600.000,00 (dua ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah);

(1.c). Keterlambatan pekerjaan pembangunan gedung pabrik, Penggugat juga harus mengeluarkan biaya perpanjangan sewa gedung selama satu bulan, yaitu sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

(1.d). Biaya *maintenance* bangunan gedung perkantoran yang menggunakan instalasi tertutup untuk jalur pipa air bersih dan air kotor serta jaringan kabel dan *airconditioner* senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), karena Tergugat tidak memberikan gambar detail konstruksi (*blue print*) bangunan gedung khususnya gedung perkantoran;

(1.e). Biaya pembuatan rumah genset sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya Bangunan Gedung, pekerjaan prasarana gudang, pekerjaan Kantor Mazuvo Indo, sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

(1.f). Biaya total selisih anggaran yang tidak direalisasikan dan atau dikerjakan oleh Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam angka 9 huruf a, huruf b (2) dan (3) tersebut di atas, yaitu sebesar Rp331.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta rupiah);

Sehingga total biaya yang merupakan kewajiban dari Tergugat adalah sebesar Rp989.600.000,00 (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

2. Biaya yang Penggugat keluarkan guna dapat menyelesaikan masalah ini, akan tetapi selalu mengalami kesulitan, sehingga Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya antara lain, akomodasi, transportasi, fotocopy-fotocopy, biaya ahli, dan lain sebagainya, yang apabila dijumlah meliputi sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat kesalahan dan/atau kelalaian Tergugat adalah sebesar Rp1.689.600.000,00 (satu miliar enam ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Bahwa Penggugat menjalankan kegiatannya yang langsung berhubungan dengan masyarakat luas baik pelaku bisnis, maupun masyarakat pada umumnya, Penggugat juga menderita kerugian immateriil berupa tercorengnya atau tercemarnya nama baik Penggugat yang sangat sulit untuk dipulihkan, padahal Penggugat sejak awal telah membangun,



membina, mempertahankan dan menjaga serta meningkatkan integritas dan kredibilitas serta profesionalitas, sehingga Penggugat sangat terganggu pikirannya, batinnya dan aktifitasnya dalam menjalankan usahanya sampai menjadikan hubungan yang tidak harmonis dalam perusahaan yang apabila dinilai dengan uang patut dan adil apabila dan adil apabila ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga seluruh kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp2.689.600.000,00 (dua miliar enam ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

17. Bahwa mengingat Penggugat telah mencoba menyelesaikan masalah tersebut dengan secara kekeluargaan akan tetapi tuntutan Penggugat untuk penyelesaiannya tidak diperlakukan secara wajar oleh Tergugat, maka dari itu Penggugat merasa khawatir, Tergugat yang bertingkah laku dan berkarakter buruk tersebut, tidak mau memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dan atau hendak mengasingkan harta kekayaannya untuk menghindari dari kewajibannya membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai akibat yang ditimbulkan dari perbuatannya, maka menurut hukum cukup beralasan apabila Penggugat mohon perkenan pengadilan agar meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang berdiri di atasnya, berikut perabotan rumah tangga yang ada didalamnya, setempat dikenal umum terletak di Jalan Bukit Timur No. 2, Bukitsari, Semarang;

18. Bahwa gugatan Penggugat mengenai pemenuhan suatu kewajiban melaksanakan pekerjaan akibat dari cedera janji/wanprestasi sehingga di dalam pelaksanaan putusnya harus ada pemaksaan, karena sangat dikhawatirkan Tergugat tidak mau membayar dengan sukarela; Oleh karena itu cukup beralasan apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan tersebut dikenakan uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatan;

19. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 15 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 14 tertanggal 9 Juli 2008, dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH, Notaris di Semarang, untuk membangun gedung pabrik seluas lebih kurang 8.280 m2 (delapan ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 12.000 m2 (dua belas ribu meter persegi), yang terletak di Desa/Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah, setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Candi, Jalan Gatot Subroto, Blok 11 C;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 03 tertanggal 15 Desember 2008, dihadapan Notaris Indah Indriai, SH., Notaris di Semarang, untuk membangun sebuah bangunan gedung kantor 2 (dua) lantai, seluas lebih kurang 1.177,5 m2 (seribu seratus tujuh puluh tujuh koma lima meter persegi). Bangunan gedung kantor tersebut di atas akan didirikan di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 12.000 m2 (dua belas ribu meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Candi, Jalan Gatot Subroto, Blok 11 C;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang akibatnya merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk secara tunai dan sekaligus membayar semua kerugian yang diderita oleh Penggugat uang sebesar Rp2.689.600.000,00 (dua miliar enam ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah); ditambah bunga sebesar 2 % setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang sampai dibayar lunas;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat berupa:
  - Sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang berdiri di atasnya, berikut perabotan rumah tangga yang ada didalamnya, setempat dikenal umum terletak di Bukit Timur No. 2, Bukitsari, Semarang;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan isi putusan ini yang dapat ditagih sekaligus tanpa syarat dan harus dibayar tunai;

Hal. 16 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;
  9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara menurut hukum;
- Atau apabila pengadilan berpendapat lain,
- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Dasar Gugatan Cacat Hukum:

A. Penggugat (Inda Pujiaty, SE) menggunakan identitas palsu:

Bahwa Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan yang digunakan sebagai dasar mengajukan gugatan ini, yaitu : Akta Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH, Notaris di Semarang tanggal 9 Juli 2008 Nomor 14 (selanjutnya disebut Akta No. 14) dan Akta Notaris Indah Indriani, SH, Notaris di Temanggung (bukan Semarang) tanggal 9 Juli 2008 Nomor 03 (selanjutnya disebut : Akta No. 03) mengandung "cacat hukum", karena di dalam akta-akta tersebut Penggugat (Inda Pujiaty, SE) mencantumkan keterangan identitas sebagai pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 11.5003.691179.0004 dan bertempat tinggal di Jalan Pancakarya Blok 59/458 Semarang;

Tetapi ternyata menurut keterangan dari Ketua RT dan Ketua RW yang bersangkutan, bahwa "Inda Pujiaty bukan warga sini" (maksudnya bukan warga RT 04 RW 07, Rejosari dan tidak bertempat tinggal di alamat tersebut), sehingga identitas Penggugat didalam akta-akta tersebut adalah palsu atau dipalsukan;

B. Akta No. 03 memuat keterangan bohong / tidak benar:

Bahwa Akta No. 03 yang dibuat oleh Notaris Indah Indriani, SH, Notaris di Temanggung senyatanya dibuat/ditandatangani di Jalan Erlangga Tengah 11/20 Semarang dan tidak dihadiri oleh saksi-saksi yang bernama : Nona Lili dan Nyonya Hajjah Winarni Dwi Hastuti sebagaimana disebut dan diterangkan dalam akhir akta tersebut;

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka Akta No. 14 dan Akta No. 03 yang menjadi dasar gugatan *a quo* memuat keterangan palsu dan mengandung cacat hukum, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak atau dinyatakan : tidak dapat diterima;

II. Gugatan Prematur dan Tidak Memenuhi Syarat:

Bahwa gugatan *a quo* menyangkut tentang dugaan adanya "kegagalan bangunan" sebagai demikian, maka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yakni : Pasal 25 (3) Undang-Undang R.I. Nomor 18 Tahun 1999



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Jasa Konstruksi jo Pasal 36 PP Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi kegagalan bangunan harus “dinilai dan ditetapkan oleh 1 (satu) atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya dan mampu memberikan penilaian secara obyektif, yang harus dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan”;

Padahal gugatan Penggugat *a quo* tidak/belum disertai penilaian dari penilai ahli sebagaimana dikehendaki oleh Undang-Undang tersebut, sehingga gugatan ini merupakan gugatan prematur dan harus dinyatakan “tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bab Konvensi di atas termuat kembali dalam bab Rekonvensi berikut ini:
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengerjakan pekerjaan pembangunan pabrik/gudang dan kantor PT. Matzuo Indo (Tergugat Rekonvensi) terletak di Kawasan Industri Candi, Blok 11-C Jalan Gatot Subroto Semarang dan bangunan tersebut telah diterima dan ditempati oleh Tergugat Rekonvensi untuk menjalankan kegiatan usaha;
3. Bahwa sesudah bangunan tersebut diterima dan ditempati oleh Tergugat Rekonvensi untuk menjalankan kegiatan perusahaannya, ternyata Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan-tindakan yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, sebagai berikut:

#### A. Tindakan Yang Menimbulkan Kerugian Materiil;

- (1) Tergugat Rekonvensi tidak melunasi pembayaran atas pekerjaan tersebut, padahal tidak pernah diperjanjikan bahwa Tergugat Rekonvensi punya hak retensi;

Adapun besarnya kekurangan pembayaran yang ditahan oleh Tergugat Rekonvensi adalah:

- Biaya pembangunan pabrik kurang : Rp291.816.402,96 dan
- Biaya pembangunan kantor kurang : Rp29.650.000,00;

Sehingga jumlah kekurangannya adalah Rp291.816.402,96 + Rp29.650.000,00 (dibulatkan) = Rp320.466.000,00 (tiga ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Hal. 18 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



(2) Bahwa banyak pekerjaan-pekerjaan tambahan yang diminta oleh Tergugat Rekonvensi untuk dikerjakan oleh Penggugat Rekonvensi, tetapi setelah dilaksanakan ternyata Tergugat Rekonvensi menolak membayar dengan alasan “tidak ada dalam RAB”, antara lain:

- Peninggian *peil* lantai bangunan setinggi 0,5 meter;
- Penggantian tanah di sisi luar sebelah barat (yang dipakai sebagai jalan aspal);
- Pekerjaan kawat pengaman pagar bumi;
- Sambungan jembatan depan;
- Perbaikan lantai saluran depan;
- *Floring* samping *show room*;

yang seluruhnya menghabiskan biaya Rp150.000.000,00;

(3) Bahwa menurut perjanjian, Tergugat Rekonvensi mengurus dan membayar biaya Ijin Mendirikan Bangunan namun Tergugat Rekonvensi hanya bersedia membayar IMB seluas 4.000 m<sup>2</sup>, padahal minta dibangun seluas 8.280 m<sup>2</sup>;

Hal ini menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengeluarkan “biaya ekstra” sebesar Rp40.000.000,00, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak mau mengganti pengeluaran tersebut;

B. Tindakan Yang Menimbulkan Kerugian Immateriil;

- Bahwa atas permintaan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan pembangunan gudang dan kantor dengan biaya jauh dibawah standar harga; Namun ternyata Tergugat Rekonvensi telah berbuat zalim antara lain menahan pelunasan pembayaran, menggugat pekerjaan-pekerjaan yang tidak ada di dalam RABnya, menyelesaikan pembayaran pajak dengan sistem Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) memaksakan untuk membangun bangunan melebihi IMB, dan lain-lain;
- Tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian psikis/immateriil sebagai berikut:
  - Sampai saat ini Penggugat Rekonvensi dikejar-kejar/ditagih oleh para *supplier* bahan bangunan yang belum terbayar, bahkan beberapa diantaranya disertai ancaman dan mengenakan bunga;
  - Masa depan Penggugat Rekonvensi sebagai anak muda yang masih ingin merintis karier dibidang kontraktor bangunan



menjadi merosot, kehilangan nama baik serta kepercayaan, yang sulit untuk dipulihkan; dan jika dihitung dengan uang adalah setara dengan nilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

4. Bahwa berdasar hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan tindakan-tindakan ingkar janji dan juga tindakan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi, dan dihukum untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi;

1. Kerugian Materiil:

- Kekurangan pembayaran bangunan : Rp320.466.000,00
- Pekerjaan-pekerjaan tambahan : Rp150.000.000,00
- Biaya ekstra untuk IMB : Rp 40.000.000,00
- Total : Rp510.466.000,00

Denda kelambatan 1 permil x 500 hari x Rp510.466.000,00 = Rp155.233.000,00; Sehingga jumlah seluruhnya adalah Rp510.466.000,00 + Rp155.233.000,00 = Rp665.699.000,00 (tujuh ratus enam puluh lima juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

2. Kerugian Immateriil:

Sebagaimana diuraikan di atas, sebesar : Rp5.000.000.000,00  
Sehingga semuanya berjumlah : Rp5.766.699.000,00 (lima miliar tujuh ratus enam puluh enam juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa agar gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia, maka mohon agar dilakukan penyitaan jaminan atas bangunan pabrik dan kantor PT. Mazuko Indo, terletak di Jalan Gatot Subroto - Kawasan Industri Candi 1-C, Semarang;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Semarang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan *wanprestasi* dan tindakan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar : Kerugian materiil Rp665.699.000,00 dan kerugian Immateriil Rp5.000.000.000,00 sehingga jumlah Rp5.765.699.000,00 (lima miliar tujuh ratus enam puluh lima juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tunai dan sekali lunas, selambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini diucapkan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 236/Pdt.G/2010/PN.SMG tanggal 12 Mei 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Pelaksanaan Pemborongan Nomor : 14 tertanggal 9 Juli 2008, dihadapkan Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH., Notaris di Semarang, untuk membangun gedung pabrik seluas kurang lebih 8.280 m<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi), yang terletak di Desa/Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Candi, Jalan Gatot Subroto, Blok 11 C;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Pemborongan Nomor : 03 tertanggal 15 Desember 2008, dihadapan Notaris Indah Indriai, SH., Notaris di Semarang, untuk membangun sebuah bangunan gedung kantor 2 (dua) lantai, seluas lebih kurang 1.177,5 m<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh tujuh koma lima meter persegi). Bangunan gedung kantor tersebut di atas akan didirikan di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Candi, Jalan Gatot Subroto, Blok 11 C;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk secara tunai dan sekaligus membayar semua kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp1.045.969.875,00 (satu miliar empat puluh lima juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) ditambah bunga sebesar 0,5 % setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang yaitu pada tanggal 7 September 2010 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Hal. 21 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp551.000,00 (lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

2. Menetapkan biaya perkara ini sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 342 / Pdt / 2011 / PT.Smg tanggal 7 Desember 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat / Pembanding pada tanggal 14 Pebruari 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat / Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Pebruari 2012) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 23 Pebruari 2012 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 236/Pdt.G/2010/PN.Smg Jo. No. 14/Pdt.K/2012/PN.Smg yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Pebruari 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat / Terbanding yang pada tanggal 6 Maret 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat / Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 Maret 2012;

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 :

1. *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena mengabaikan peraturan perundang-undangan tentang Jasa Konstruksi:

Bahwa peristiwa hukum yang menjadi pokok perkara *in casu*, adalah mengenai "pekerjaan konstruksi", yaitu mengenai pekerjaan bangunan pabrik/gudang yang terletak di atas sebidang tanah seluas kurang lebih 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Babankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, setempat dikenal

Hal. 22 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012

#### 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)



sebagai Kawasan Industri Candi, Jalan Gatot Subroto Blok. 11 C;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, untuk suatu pekerjaan/jasa konstruksi, secara khusus (*lex specialis*) telah diatur di dalam:

- A. Undang-Undang R.I. Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, yang telah diundangkan pada tanggal 7 Mei 1999, Lembaran Negara R.I. Tahun 1999 Nomor 54 ; dan
- B. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara R.I. Tahun 2000 Nomor 64), sebagaimana diubah dan ditambah dengan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 59 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, (Lembaran Negara R.I. Tahun 2010 Nomor 95);

(Disertakan sebagai bukti : P.13 dan P.14);

Bahwa berdasarkan Pasal 1 (2) Undang-Undang Tentang Jasa Konstruksi tersebut di atas, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain;

Bahwa dengan demikian maka untuk memeriksa dan mengadili perkara *in casu* tunduk dan haruslah diterapkan Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah *a quo* sebagai *lex specialis* dengan menyampingkan peraturan-peraturan umum lainnya, sesuai dengan azas : *lex specialis derogat legi generalis*;

Bahwa dalam hubungan ini, apabila terjadi peristiwa dimana suatu pekerjaan konstruksi dianggap mengalami “kegagalan bangunan”, harus ditempuh prosedur sebagai berikut:

- A. Berdasarkan ketentuan Pasal 25 (3) Undang-Undang R.I. Nomor 18 Tahun 1999, ditentukan sebagai berikut:

“Kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli”;

Di dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan sebagai berikut:

“Penetapan kegagalan hasil pekerjaan konstruksi oleh pihak ketiga selaku penilai ahli dimaksudkan untuk menjaga obyektivitas dalam penilaian dan penetapan suatu kegagalan hasil pekerjaan konstruksi;

Penilai ahli terdiri dari orang perseorangan, atau kelompok orang atau

Hal. 23 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



lembaga yang disepakati para pihak, yang bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan professional”;

B. Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, sebagaimana diubah dan ditambah dengan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 59 Tahun 2010 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, ditentukan aturan sebagai berikut:

(1). Kegagalan bangunan dinilai dan ditetapkan oleh 1 (satu) atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya dan mampu memberikan penilaian secara obyektif, yang harus dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan”;

(2). Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipilih, dan disepakati bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa;

Sedangkan mengenai “Kegagalan Pekerjaan Konstruksi” ditentukan dalam (Penjelasan) Pasal 31 PP No. 29 Tahun 2000 sebagai berikut:

“Kegagalan pekerjaan konstruksi terjadi selama pelaksanaan pekerjaan konstruksi”;

Bahwa akan tetapi dalam memeriksa dan mengadili perkara *in casu*, *Judex Facti* telah mengabaikan (tidak menerapkan) peraturan perundang-undangan khusus tersebut di atas, antara lain:

(a) *Judex Facti* secara subyektif menerima saja atau “menelan mentah-mentah” uraian dari Penggugat, tanpa melalui pembentukan penilai ahli yang disepakati bersama sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut di atas;

(b) *Judex Facti* tidak memperhatikan, bahwa *in casu* pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan oleh Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah dilaksanakan dengan sistem “termijn”, dimana selama pelaksanaan pekerjaan konstruksi tersebut Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi selalu melakukan pemeriksaan (*opnaam*) setiap termijn dan selama pekerjaan berlangsung tidak terdapat keluhan (*complain*) apapun juga;

Bahwa oleh karena nyata-nyata *Judex Facti* telah salah/tidak menerapkan perundang-undangan khusus tentang Jasa Konstruksi, maka sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan dalam kasasi, karena jika tidak dibatalkan, maka akan menimbulkan kerancuan dalam praktik hukum dan tujuan dibuatnya Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi dan peraturan-



peraturan yang berkaitan tidak akan tercapai;

Padahal Undang-Undang Jasa Konstruksi tersebut mempunyai tujuan luhur, yakni : “..... pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional; Sebagaimana ditegaskan di dalam Pertimbangan (*considerans*) undang-undang *a quo*;

2. *Judex Facti* salah menerapkan hukum tentang “*vanprestasi*” dalam kontrak kerja konstruksi:

Bahwa di dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* menyatakan bahwa: “Pembanding/Tergugat telah melakukan kesalahan dalam melaksanakan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pembedorongan yang antara lain tidak melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan saran dan rekomendasi laporan hasil penelitian Geoteknik Rencana Gedung dan Kantor Kawasan Industri Candi Blok 11 Semarang, Jawa Tengah untuk mengendalikan aliran air dari sumber mata air dapat dilakukan dengan membuat saluran tangkap (kedap air) disekitar tanah lokasi dengan kemiringan yang cukup, sehingga Pembanding/Tergugat melakukan kesalahan dan atau kelalaian pada konstruksi bangunan dan berakibat kerusakan pada bangunan gedung pabrik Nomor 5” ; ----- (vide : Putusan Pengadilan Tinggi *a quo* halaman : 7/8);

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas adalah sangat keliru dan bertentangan dengan (Penjelasan) Pasal 22 huruf g Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menyatakan, bahwa “*cidera janji*” dalam jasa konstruksi adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak dalam kontrak kerja konstruksi:

- 1) Tidak melakukan apa yang diperjanjikan; dan/atau
- 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan; dan/atau
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat; dan/atau
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Bahwa jelas Pemohon Kasasi tidak melakukan keadaan atau salah satu keadaan sebagaimana dimaksud didalam pasal tersebut, karena Pemohon Kasasi melakukan apa yang diperjanjikan, yakni:

- Pelaksanaan pekerjaan sudah sesuai dengan ‘*bentuk dan/atau gambar* dari bangunan serta RAB yang telah diajukan oleh Tergugat dan disepakati oleh Penggugat’, sesuai dengan Bukti : T-2 s/d T-7;
- Bahwa di dalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Pembedorongan (P-5 dan P.6) tidak ada klausula yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi selaku penyedia jasa wajib memenuhi saran dan rekomendasi laporan hasil

Hal. 25 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012



penelitian Geoteknik Rencana Gedung dan Kantor Kawasan Industri Candi Blok 11 Semarang, Jawa Tengah (Ir. Pribadi Agung Wahyudi);

- Bahwa didalam RAB memang tidak terdapat anggaran biaya untuk pembangunan saluran tangkap kedap air (subdrain) tersebut;
- Bahwa rekomendasi/hasil penelitian Ir. Pribadi Agung Wahyudi hanya bersifat umum mengenai kondisi tanah, dan baru keluar sesudah perjanjian kerja pemborongan ditandatangani dan pekerjaan sudah dimulai dan RAB sudah disepakati;
- Bahwa saran dan rekomendasi tersebut tidak dapat diterapkan (tidak dapat dilaksanakan) di lapangan, karena pada saat dilaksanakan pekerjaan konstruksi, tidak ditemukan arah dari sumber air yang dimaksud;
- Bahwa “kerusakan” pada gudang 5 terjadi sesudah dilakukan serah terima dan pabrik sudah melakukan operasional, dan hal tersebut terjadi karena sebab-sebab yang tak terduga sehubungan dengan datangnya cuaca yang ekstrim / hujan deras yang terus-menerus pada waktu itu serta keadaan tanah yang labil, sehingga untuk perbaikannya haruslah dengan anggaran biaya baru, tetapi Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak bersedia mengeluarkan tambahan biaya, bahkan menahan (tidak mau membayarkan) kekurangan pembayaran pekerjaan sebesar Rp320.466.000,00;

3. *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian tentang besarnya kerugian:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum tentang penjatuhan hukuman kepada Tergugat/Pemohon Kasasi untuk membayar semua kerugian sebesar Rp1.045.969.875,00 (satu miliar empat puluh lima juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah), karena tidak didukung dengan bukti perhitungan yang dilakukan secara professional, melainkan hanya menerima saja (“menelan mentah-mentah”) asumsi dan perhitungan sepihak dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, yang *nota bene* hendak meraup keuntungan, dengan “menggunakan kesempatan dalam kesempitan”, sehingga sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* yang demikian ini dikesampingkan dan dibatalkan dalam kasasi;

4. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena mengabaikan keadilan:

Bahwa tujuan akhir dari peradilan adalah mewujudkan rasa keadilan bagi para pihak (*justicia bellum*) sesuai dengan peristiwa hukum yang terjadi; Namun dalam mengadili perkara *in casu*, *Judex Facti* tidak mempertimbangkan rasa



keadilan, melainkan sangat memihak kepada Termohon Kasasi, antara lain dalam hal-hal sebagai berikut:

a) Tentang harga proyek:

Bahwa patokan harga permeter persegi untuk bangunan sederhana tidak bertingkat yang berlaku pada saat itu adalah Rp1.824.083,00/m<sup>2</sup> (satu juta delapan ratus dua puluh empat ribu delapan puluh tiga rupiah) permeter persegi);

Sedangkan bangunan Gedung yang dikerjakan oleh Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi adalah Rp925.583,79/m<sup>2</sup> (sembilan ratus dua puluh lima ribu lima ratus delapan puluh tiga koma tujuh puluh sembilan rupiah permeter persegi);

Jadi harga bangunan yang dikerjakan oleh Tergugat / Pemanding / Pemohon Kasasi adalah jauh lebih rendah hampir separuh dari patokan harga umum yang berlaku;

Demikian pula terhadap bangunan kantor dua lantai, dimana menurut harga umum bangunan sederhana bertingkat permeter persegi adalah Rp2.100.534,00 (dua juta seratus ribu lima ratus tiga puluh empat rupiah);

Sedangkan bangunan kantor dua lantai (cukup mewah) yang dikerjakan oleh Tergugat/Pemanding adalah Rp1.727.940,55/m<sup>2</sup> (satu juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu sembilan ratus empat puluh koma lima puluh lima rupiah). Jadi harga bangunan kantor dua lantai yang cukup mewah yang dikerjakan oleh Tergugat/Pemanding adalah jauh dibawah harga umum; (Mohon diperiksa T-15: Perda Gubernur Jawa Tengah No. 58 Tahun 2008 tanggal 31 Juli 2008 tentang patokan harga bangunan sederhana tidak bertingkat);

b) Tentang Pembayaran Termyn Terakhir Tergugat/Pemanding/Pemohon Kasasi tidak diperhitungkan:

Bahwa di dalam gugatan Penggugat posita. 8 telah diakui bahwa termyn terakhir milik Tergugat/Pemanding sebesar Rp320.466.000,00 belum dibayarkan. Akan tetapi di dalam Pertimbangan Hukum *Judex Facti* tidak disinggung atau tidak dipertimbangkan sama sekali dan seolah-olah dianggap tidak ada. Seharusnya Hak Tagih Termyn terakhir ini masuk dalam perhitungan tentang kerugian yang diderita oleh Tergugat / Pemanding untuk diperhitungkan agar dapat dicapai suatu putusan yang adil. Dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang telah keliru atau salah dalam menerapkan hukumnya, sehingga sudah sepatutnya dibatalkan dalam kasasi;



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Akta No. 14 tanggal 9 Juli 2008 dan Akta No. 03 tanggal 15 Desember 2008 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kontrak pembangunan gedung pabrik seluas ± 8.280 m<sup>2</sup>, dan pembangunan gedung kantor dua lantai seluas ± 1.177,5 m<sup>2</sup>, akan tetapi Tergugat tidak melaksanakan pembangunan sesuai yang dijanjikan, karena berdasarkan hasil pemeriksaan setempat ternyata kondisi gudang banyak kerusakan dan bangunan kantor kalau hujan bocor, plafon hancur akan tetapi tidak diperbaiki, dengan demikian Tergugat telah *vanprestasi*;

Bahwa oleh karena telah terbukti *vanprestasi* maka Tergugat berkewajiban untuk membayar kerugian kepada Penggugat ditambah dengan bunga;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas 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 : **Ir. Ariawan Ardianto**, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah 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 :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat : **Ir. Ariawan Ardianto**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 12 Juni 2013**, oleh **H. Suwardi, SH.MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **Dr. Nurul Elmiyah, SH.MH** dan **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.** Hakim-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **Victor Togi Rumahorbo, SH.MH**. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

## Hakim-Hakim Anggota :

ttd/. Dr. Nurul Elmiyah, SH.MH

ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH

## Ketua :

ttd/. H. Suwardi, SH.MH

## Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

## Panitera Pengganti :

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, SH.MH

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH**

**Nip. 19610313 198803 1 003**

Hal. 29 dari 29 hal. Put. No. 2097 K/Pdt/2012

### 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)