



**P U T U S A N**

**Nomor : 2841 K/Pdt/2012**

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

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

**Immanuel Maleakhi**, Direktur CV. Berkas Rancang Sejahtera, beralamat di Jalan Kelapa Sawit IX Blok BG-2 No.6 Sektor 1B Gading, Serpong, Tangerang, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Siswanto, SH.,MH., Advokat, beralamat di Gedung Menara Kuningan, Lantai 1-K. Jalan HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5, Jakarta Selatan 12940; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

melawan :

**Ivan Sudrajat**, bertempat tinggal di Villa 200 Town House Blok A No. 24, Bekasi;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa antara Tergugat dan Penggugat telah ada kesepakatan yaitu Tergugat sebagai pemilik proyek pembangunan rumah tinggal (berada di Villa 200 Town House Blok A No. 7 Bekasi) dan Penggugat sebagai Pendorong;
2. Bahwa atas kesepakatan tersebut, antara Penggugat dan Tergugat telah dibuatkan perjanjian serta syarat-syarat dan atau pasal-pasal untuk menentukan hak dan kewajiban Penggugat dan Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009;
3. Bahwa adapun kesepakatan untuk biaya borongan pembangunan proyek rumah tinggal milik Tergugat adalah sebesar Rp524. 608. 892,- (lima ratus dua puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu delapan ratus sembilan puluh dua rupiah);

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 2841 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa cara Pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat atas biaya borongan diatas adalah berdasarkan system termyn yaitu;
  - 4.1. Pembayaran termyn I adalah sebesar Rp30 % yaitu pada saat penandatanganan surat kontrak kerja.
  - 4.2. Pembayaran termyn ke II adalah sebesar 30 % setelah pengecoran dak lantai 2.
  - 4.3. Pembayaran termyn III sebesar 20 % setelah pemasangan genteng.
  - 4.4. Pembayaran termyn IV adalah sebesar Rp15 % setelah Pengecatan.
  - 4.5. Pembayaran termyn V sebesar 5 % adalah setelah pekerjaan 100%.
- 5 Bahwa atas biaya borongan tersebut diatas, pada saat penanda-tanganan surat kontrak kerja, Penggugat tidak serta merta menerima pembayaran berdasarkan system termyn sebesar 30 % sesuai dengan Pasal 5 (sistem pembayaran) akan tetapi, Tergugat melakukan pembayaran dengan cara mencicil yaitu sebanyak  $\pm$  8 kali sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- 6 Bahwa atas penerimaan uang sebesar Rp150.000.000,- dengan cara mencicil diatas, Penggugat telah membeli alat-alat dan atau bahan-bahan material sekaligus mengerjakan proyek sebagaimana kesepakatan Tergugat dan Penggugat;
- 7 Bahwa pada saat Penggugat tengah mengerjakan proyek bangunan milik Tergugat, Tergugat juga meminta kepada Penggugat untuk Penambahan di Lantai 2 (dua) berupa pekerjaan/pembuatan kamar dan ruang cuci, dan atas penambahan pekerjaan tersebut, Tergugat telah sepakat menambah biaya sebesar Rp26.361.000,- (dua puluh enam juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);
- 8 Bahwa atas penambahan pekerjaan diatas (diluar kontrak kerja) Penggugat juga telah mengerjakannya;
- 9 Bahwa sesuai dengan pekerjaan Penggugat atas borongan proyek milik Tergugat, bobot prestasi kerja Penggugat telah mencapai  $\pm$  62,33 % (enam puluh dua koma tiga puluh tiga persen) yang konsekwensinya dan berdasarkan system/termyn pembayaran, Tergugat wajib membayar kepada Penggugat;
- 10 Bahwa akibat tidak adanya pembayaran oleh Tergugat atas bobot prestasi pekerjaan Penggugat, maka pada bulan Juli 2009 secara otomatis Penggugat menghentikan pekerjaan;

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No. 2841 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11 Bahwa dari bobot prestasi pekerjaan Penggugat yang telah mencapai 62.33% diatas, Tergugat mempunyai kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp176.349.722.38,-dengan perincian sebagai berikut :
  - 11.1. Biaya proyek sebesar Rp524.608.892 X 62.33%= Rp326.988.722.38.-
  - 11.2. Tergugat telah melakukan Pembayaran sebesar Rp177.000.000,-
  - 11.3. Sisa kewajiban pembayaran sebesar Rp149. 988. 722,33,-
  - 11.4. Dari sisa kewajiban pembayaran diatas (Rp149. 988.722.33,-) ditambah dengan biaya penambahan Pekerjaan berupa kamar dan ruang cuci sebesar Rp26.361.000,-
12. Bahwa atas bobot prestasi pekerjaan Penggugat diatas ditambah dengan biaya penambahan pekerjaan berupa kamar dan ruang cuci dimaksud, Penggugat telah beberapa kali melakukan tegoran kepada Tergugat untuk melakukan pembayaran, akan tetapi Tergugat selalu berdalih dan menghindar untuk memenuhi kewajibannya;
13. Bahwa akibat cidera janji Tergugat, Penggugat telah sangat dirugikan, kerugian mana adalah akibat tidak adanya pembayaran atas bobot prestasi kerja Penggugat dan penambahan pekerjaan yaitu sebesar Rp176.349.722.38,-
14. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menepati janjinya (sebagaimana surat kontrak kerja), pada tanggal 21 November 2009 Kuasa hukum Penggugat juga telah melakukan tegoran kepada Tergugat, namun Tergugat tetap mengabaikan;
15. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka yang sangat beralasan terhadap itikat baik Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan harta kekayaannya, oleh karenanya Penggugat mohon Kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk dapat kiranya terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta milik Tergugat berupa:
  - Sebidang tanah berikut bangunan (rumah tinggal) yang terletak dan setempat dikenal dengan nama:villa 200 Town House Blok A No. 7 Bekasi.
16. Bahwa oleh karena Tergugat telah ingkar janji yang merugikan Penggugat, maka adalah sangat beralasan jikalau Penggugat menuntut Tergugat untuk dikenakan bunga berjalan sebesar 2 % per Bulan X Rp176.349.722.38,-terhitung sejak gugatan *aquo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 2841 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa agar Tergugat tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan, perlu kiranya dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- perhari;
18. Bahwa gugatan ini diajukan adalah berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna serta memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup alasan untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan banding atau kasasi;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara ini agar kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi* yang merugikan Penggugat.
4. Menyatakan sah dan berharga penyitaan yang dijalankan terlebih dahulu (*conservatoir beslag*) berupa:  
Sebidang tanah berikut bangunan (rumah tinggal) yang terletak dan beralamat dan setempat dikenal dengan nama : Villa 200 Town House Blok A No. 7 Bekasi.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp176.349.722.38,- (seratus tujuh puluh enam juta tiga ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus dua puluh dua rupiah tiga puluh delapan sen).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga berjalan sebesar Rp 2 % perbulan dari Rp176.349.722.38,- terhitung sejak gugatan *aquo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- perhari bilamana lalai melaksanakan putusan ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorad bijvoorrade*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.  
Bilamana Pengadilan Negeri Bekasi/Majelis Hakim yang mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No. 2841 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan pada bagian jawaban dalam konvensi, mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa antara Penggugat rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah melakukan hubungan hukum dengan mengikatkan diri dalam bentuk surat kontrak kerja, dibuat dan ditandatangani tertanggal 23 Maret 2009, dimana Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik proyek pembangunan rumah tinggal dan Tergugat Rekonvensi sebagai Pemborong atas obyek perkara;
3. Bahwa setelah surat kontrak kerja ditandatangani, tidak lama kemudian Penggugat Rekonvensi beserta keluarga mengosongkan rumah lama dan pindah kerumah sewaan pertahun sebesar Rp12.500.000 (duabelas juta lima ratus ribu rupiah) dan hingga kini telah diperpanjang lagi selama setahun ke depan sebesar Rp12.500.000 (duabelas juta lima ratus ribu rupiah) akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tidak benar melakukan pekerjaan atas obyek perkara;
4. Bahwa berdasar Pasal 4 surat kontrak kerja mengatur kewajiban Tergugat rekonvensi tentang:
  1. Membuat laporan pekerjaan mingguan hasil pekerjaannya;
  2. Mengikuti gambaran kerja, spesifikasi teknik rencana anggaran biaya (RAB) yang telah disetujui;
  3. Mengikuti rapat/koordinasi yang diperlukan sewaktu-waktu;
5. Bahwa berkaitan kewajiban Tergugat rekonvensi sesuai Pasal 4 tersebut di atas, ternyata dalam pelaksanaannya tidak dilakukan samasekali oleh Tergugat rekonvensi khususnya terhadap angka 2 Pasal 4 Surat Kontrak Kerja yang mensyaratkan Tergugat Rekonvensi seharusnya mengikuti gambaran kerja, spesifikasi teknik rencana anggaran biaya;
6. Bahwa pekerjaan yang seharusnya dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertuang pada rencana anggaran biaya (RAB) tentang gambaran kerja dan spesifikasi teknik ternyata tidak dilakukan/dikerjakan sebagaimana fakta-fakta pada obyek perkara sebagaimana diperinci di bawah ini:
  1. Tentang Pekerjaan Persiapan :

Bangunan lama seharusnya dibongkar seluruhnya;

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 2841 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ternyata faktanya bangunan lama tidak dibongkar seluruhnya, dimana tembok dinding sebelah kiri kanan masih berdiri utuh, hanya disuntik dengan adukan semen/plesteran;
- 2. Pekerjaan pondasi + beton :
  - 2.1. Galian tanah untuk pondasi cakar ayam seharusnya dikerjakan dengan ukuran volume  $1.00 \times 1.00 \times 1.00$ , sebanyak 16;
    - Tidak terdapat penggalian tanah pondasi karena pondasi yang ada saat ini berada pada sisi atas pondasi setapak sejajar dengan lantai keramik bangunan lama;
    - Ternyata faktanya pondasi cakar ayam digali bukan berada pada posisi yang sebenarnya untuk dapat mendukung beban konstruksi bangunan bertingkat;
  - 2.2. Galian tanah cakar ayam dilakukan tidak sesuai dengan struktur lapisan tanah untuk menahan beban yang ada pada konstruksi yang disalurkan oleh pondasi cakar ayam;
    - Ternyata volume galian pondasi cakar ayam dilakukan hanya  $0.7 \times 0.7 \times 0.3$ , padahal seharusnya  $1.00 \times 1.00 \times 1.00$  sesuai rencana anggaran biaya .
  - 2.3. Galian tanah untuk slop seharusnya dikerjakan dengan ukuran  $0.15 \times 0.30$ :
    - Ternyata faktanya tidak ada pekerjaan penggalian tanah untuk slof, karena slof dipasang menumpang (disuntik) diatas tembok dinding bangunan lama, itupun hanya ukuran  $0.12 \times 0.30$ );
  - 2.4. Urugan pasir bawah pondasi volume 1.6, urugan tanah galian pondasi volume 11.2, urugan tanah kenaikan 0.8 volume 6.64, dan pemadatan tanah urug dengan stemper volume 83, seharusnya dilakukan;
    - Ternyata faktanya pekerjaan tersebut tidak ada, karena Penggugat Konvensi tidak melakukan galian tanah untuk pondasi obyek perkara;
- 3. Pondasi cakar ayam seharusnya dikerjakan dengan ukuran  $1.00 \times 1.00 \times 0.30$ , k 225, volume 4.8:
  - Ternyata faktanya pondasi cakar ayam ditempatkan tidak pada posisi yang sebenarnya untuk dapat mendukung kontuksi bangunan bertingkat dan itupun hanya dipasang dengan ukuran  $0.7 \times 0.7 \times 0.30$ ;
- 4.a. Ukuran slop seharusnya dikerjakan dengan ukuran  $0.15 \times 0.30$ , K 225;

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No. 2841 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ternyata yang terpasang hanya dengan ukuran 0.12 x 0.30;
- 4.b. Tiang balok seharusnya dikerjakan dengan ukuran 0.15 x 0.30, K 225;
  - Ternyata faktanya yang terpasang hanya dengan ukuran 0.12 x 0.30;
- 4.c. Tiang balok seharusnya dikerjakan dengan ukuran 0.15 x 0.30 K 225;
  - Ternyata faktanya yang terpasang hanya ukuran 0.12 x 0.30;
- 4.d. Ketebalan dak seharusnya dikerjakan dengan ketebalan 10 cm, K225;
  - Ternyata faktanya yang terpasang hanya ada 8 cm;
- 4.e. Slop pengikat seharusnya dikerjakan dengan ukuran 0.15 x 0.2, K225;
  - Ternyata faktanya tidak seluruhnya terpasang;
- 4.f. Balok gelar seharusnya dikerjakan dengan ukuran 0.2 x 0.3;
  - Ternyata faktanya yang terpasang hanya 0.12 x 0.30;
- 4.e. Tangga seharusnya terbuat dari beton;
  - Ternyata faktanya tidak mempunyai konstruksi beton tetapi anak tanggapan terbuat dari pasangan batu bata merah;
- 7. Bahwa selain daripada yang duraikan di atas, berdasarkan hasil Survey kualitas kontruksi bangunan atas obyek perkara yang dilakukan oleh PT. Difa Cipta Raya Persada tanggal 5 April 2010 diperoleh fakta-fakta atas obyek perkara sebagai berikut:

## A. Pekerjaan Tanah dan Pondasi:

1. Tidak terdapat penggalian tanah pondasi (sisi atas pondasi setiapak berada sejajar dengan lantai keramik bangunan rumah lama;
2. Letak pondasi setiapak berada diatas pondasi bangunan lama (kategori jenis bangunan tidak bertingkat);
3. Jenis tanah yang berada dibawah pondasi setiapak berjenis tanah lunak;

## B. Pekerjaan Beton (Kolom, Sloof, Balok Beton dan Plat Lantai Beton):

1. Kolom yang terpasang pada bangunan (obyek perkara) bergeser atau tidak menerus dari lantai bawah sampai lantai atas;
2. Terdapat keropos beton pada kolom (tidak solit);
3. Tidak ada kolom praktis yang mengikat dinding bangunan;
4. Balok beton dengan kolom tidak saling menjepit;
5. Dimensi ukuran tinggi balok beton, kurang;
6. Terdapat patah struktur pada balok beton;
7. Tidak ada balok beton pengikat pasangan bata yang berfungsi sebagai pengaku struktur;
8. Ketebalan plat beton sangat tipis (hanya 8 Cm);

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 2841 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)



C. Pekerjaan Dinding dan Tangga;

1. Dinding lantai 2 (dua) sebagian retak-retak;
  2. Kanopi depan lantai 2 telah patah;
  3. Tidak ada konstruksi tangga;
8. Bahwa atas penemuan fakta-fakta sebagaimana diuraikan pada angka 6 diatas, diperoleh hasil analisa sebagai berikut:
1. Struktur tanah sangat meragukan;
  2. Daya dukung tanah lemah;
  3. Pondasi tidak dapat memikul beban bangunan;
  4. Pondasi tidak dapat menahan gaya vertical (gravitasi) dan gaya horizontal;
  5. Hilangnya kekakuan struktur konstruksi pada kolom;
  6. Kolom tidak dapat menahan beban aksial;
  7. Balok tidak merangkai kolom-kolom menjadi satu kesatuan struktur sehingga menghilangkan sifat kekakuan struktur konstruksi bangunan;
  8. Pelat beton terlalu tipis;
  9. Struktur konstruksi bangunan tidak dapat menahan gaya getar gempa (*horizontal*);
9. Bahwa dari hasil analisa fakta-fakta sebagaimana diuraikan angka 7 gugatan rekonvensi diatas, akan menimbulkan dampak negative terhadap bangunan sebagaimana diuraikan di bawah ini:

**TENTANG TANAH :**

Hasil Survey:

- Kedalaman tanah pondasi sangat dangkal;
- Daya dukung tanah dibawah pondasi lemah;
- Struktur tanah pondasi jenis tanah liat/urugan;

Dampaknya Terhadap Bangunan :

- Pondasi amblas/penurunan yang berlebihan;
- Sloof patah;
- Retak pada dinding dan dapat roboh;
- Kerusakan pada pondasi dan struktur yang ada diatasnya;

**TENTANG PONDASI**

Hasil Survey :

- Dimensi ukuran pondasi tidak dapat mendukung beban di atasnya;
- Letak pondasi tidak didukung lapisan tanah keras;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Letak pondasi berada diatas pondasi bangunan lama (bangunan tidak bertingkat),

Dampaknya Terhadap Bangunan ;

- Pondasi bisa amblas/penurunan yang berlebihan;
- Sloof bisa patah;
- Pondasi dan struktur yang ada di atasnya bisa mengalami kerusakan;
- Bangunan dapat terguling dan atau rubuh;

TENTANG KOLOM

Hasil Survey:

- Kolom bergeser pada lantai;
- Keropos pada beton kolom;
- Kolom tidak mengikat dengan balok;

Dampaknya Terhadap Bangunan :

- Kolom bisa patah;
- Retak pada dinding dan dapat rubuh;
- Slof bias patah;
- Bisa membuat kerusakan pada pondasi dan struktur yang ada diatasnya;
- Bisa membuat bangunan terguling dan atau rubuh;

TENTANG BALOK

Hasil Survey:

- Balok tidak mengikat pada kolom;
- Balok pada patah;
- Dimensi ukuran tinggi balok yang pendek;
- Tidak ada struktur pengaku balok;

Dampaknya Terhadap Bangunan ;

- Balok patah dan atau akan patah, Dinding bangunan dapat retak dan roboh;
- Bisa membuat kerusakan pada stuktur yang ada diatasnya;
- Bisa membuat struktur bangunan diatasnya rubuh;
- Dinding bangunan atas retak dan rubuh;

TENTANG PLAT LANTAI

Hasil Survey:

- Ketebalan plat lantai yang tipis;
- Pelat lantai bergetar;

Dampaknya Terhadap Bangunan

- Pelat lantai bias retak dan patah;
- Dinding bangunan retak dan rubuh;

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 2841 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bisa membuat kerusakan pada struktur yang ada diatasnya;
  - Bisa membuat bangunan rubuh;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal diuraikan diatas, disimpulkan bahwa kualitas struktur bangunan obyek perkara yang dikerjakan oleh Tergugat rekonsensi adalah:
- Sangat buruk sangat jauh dibawah standard baik dari segi ilmu konstruksi bangunan maupun Standar Nasional Indonesia (SNI);
  - Tidak layak huni dan dapat sewaktu-waktu roboh dan atau terguling;
  - Pekerjaan ke tahap berikutnya tidak dapat dilanjutkan;
11. Bahwa berkaitan dengan kondisi bangunan obyek perkara yang semakin parah dari hari ke hari, pada tanggal 25 Maret 2010 Ketua Rukun Tetangga (RT) setempat telah berulang kali menegur Penggugat rekonsensi baik langsung maupun melalui surat tertanggal 25 Maret 2010 untuk segera melakukan antipasi ambruknya obyek perkara karena sewaktu-waktu dapat rubuh yang dapat menimpa dan merugikan warga yang berada disekitar obyek perkara, oleh karenanya bersama ini Penggugat rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan terlebih dahulu sebelum perkara ini diputus memberi ijin membongkar/merubuhkan bangunan obyek perkara kepada Penggugat Rekonsensi, yang biayanya diperkirakan sebesar Rp20.000.000 (dua puluh juta rupiah) yang dibebankan/dipikulkan kepada Tergugat Rekonsensi;
12. Bahwa berdasarkan dall-dalil dan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka telah jelas-jelas dan nyata terbukti bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan hukum *wanprestasi* terhadap Penggugat rekonsensi;
13. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonsensi yang telah melakukan *wanprestasi* terhadap Penggugat rekonsensi, maka Penggugat rekonsensi telah mengalami kerugian materil sebagai berikut:
1. Uang yang telah disetor Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp178.000.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah);
  2. Bunga berjalan sebesar 2% perbulan terhitung sejak bulan April 2009 hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  3. Sewa rumah Penggugat Rekonsensi sejak April 2009 selama 2 tahun hingga kini berjumlah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
  4. Biaya bongkar bangunan rumah objek perkara dan pembersihan sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No. 2841 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik dan guna menghindari agar gugatan ini tidak sia-sia, maka sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim dalam perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jl. Kelapa Sawit IX Blok BG-2 No.6 Sektor 1B Gading Serpong Tangerang;
15. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan, maka perlu kiranya dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- perhari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Bahwa berdasarkan pasal 180 (1) HIR, karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik maka sangat bersalasan apabila Pengadilan Negeri memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorrad*);

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan diatas baik dalam konvensi maupun rekonvensi, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

- Memberikan ijin kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pembongkaran bangun rumah tinggal objek perkara atas biaya yang dibebankan/dipikulkan kepada Tergugat Rekonvensi;

## DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Kelapa Sawit IX Blok BG-2 No.6 Sektor 1B Gading Serpong Tangerang;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Penggugat Rekonvensi;
4. Membatalkan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika berupa:

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 2841 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Mengembalikan uang yang telah disetor Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp178.000.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta rupiah);
- B. Bunga berjalan sebesar 2% perbulan terhitung sejak bulan April 2009 hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- C. Sewa rumah Penggugat Rekonvensi sejak April 2009 selama 2 tahun sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- D. Biaya bongkar bangunan rumah objek perkara dan pembersihan sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorrad bijvoorrade*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara. dan atau : apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 383/Pdt.G/2009/PN.Bks. tanggal 21 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Tergugat;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Membatalkan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika berupa:

Hal. 12 dari 22 hal. Put. No. 2841 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Mengembalikan uang yang telah disetor Penggugat rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

B. Bunga berjalan sebesar 0,5 % perbulan terhitung sejak bulan April 2009 hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menolak tuntutan selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonsensi

- Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp993.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 285/PDT/2011/PT.Bdg, tanggal 22 November 2011 yang amar selengkapnyanya sebagai-berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 21 Desember 2010 No.383/Pdt.G/2009/PN.BKS. yang dimohonkan banding dengan perbaikan sepanjang mengenai besarnya ganti rugi dalam gugatan rekonsensi, sehingga amar selengkapnyanya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Tergugat;

DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat rekonsensi ;
3. Membatalkan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009 antara Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi;
4. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam konvensi secara tunai dan seketika, berupa:  
A. Mengembalikan uang yang telah disetor Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam konvensi sebesar Rp167.000.000,00 (seratus enam puluh tujuh juta rupiah);

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 2841 K/Pdt/2012





B. Bunga berjalan sebesar 0,5% perbulan terhitung sejak bulan April 2009 hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menolak tuntutan selain dan selebihnya :

**Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:**

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) :

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2012) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 April 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi No. 383/Pdt.G/2009/PN.Bks. Jo. No. 285/Pdt/2011/PT.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Mei 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 14 Juni 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Juni 2012;

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

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

Bahwa dari dalil gugatan Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi adalah bahwa Termohon Kasasi telah melakukan *vanprestasi* (ingkar janji) kepada Pemohon Kasasi dikarenakan Termohon Kasasi telah tidak melaksanakan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009, yang dibuat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;

Pengertian Prestasi, *vanprestasi* dan model-model prestasi dalam suatu kontrak;

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri



untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan;

Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Sementara itu, dengan *wanprestasi*, atau pun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Tindakan *wanprestasi* membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan *wanprestasi* untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena *wanprestasi* tersebut. Tindakan *wanprestasi* ini dapat terjadi karena :

1. Kesengajaan;
2. Kelalaian;
3. Tanpa Kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Akan tetapi berbeda dengan hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak tidak dilaksanakan karena adanya unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya umumnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakan kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya memang membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi (untuk sementara atau selama-lamanya).

Disamping itu, apabila seseorang telah tidak dilaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian) tidak dengan dirinya dia telah melakukan *wanprestasi*. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang, maka *wanprestasinya* sidebitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur yakni dengan dikeluarkannya "Akta Lalai" oleh pihak kreditur (lihat pasal 1238 KUH Perdata). Stelsel dengan akta lalai ini adalah khas dari negara-negara yang tunduk kepada *civil law* seperti Perancis, Jerman, Belanda, dan karenanya juga Indonesia. Sementara di negara-negara yang



berlaku sistem *common law*, seperti Inggris dan Amerika Serikat, pada prinsipnya tidak memberlakukan stelsel akta lalai ini.

Dalam praktek akta lalai ini sering disebut dengan: Somasi (Indonesia), Sommatie Belanda).

Namun demikian, bahkan di negara-negara yang tunduk kepada *civil law* sendiri, akta lalai tidak diperlukan dalam hal-hal tertentu, yaitu dalam hal-hal sebagai berikut:

- Jika dalam persetujuan ditentukan termin waktu.
- Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- Debitur keliru memenuhi prestasi.
- Ditentukan dalam undang-undang bahwa *wanprestasi* terjadi demi hukum (misalnya pasal 1626 KUH Perdata).
- Jika debitur mengakui atau memberitahukan bahwa dia dalam keadaan *wanprestasi*.

#### **Model-model *Wanprestasi* dan Doktrin Pelaksanaan Kontrak secara Substansial**

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model *wanprestasi* tersebut adalah sebagai berikut:

- Wanprestasi* berupa tidak memenuhi prestasi.
- Wanprestasi* berupa terlambat memenuhi prestasi.
- Wanprestasi* berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Dalam hal *wanprestasi* berupa tidak sempurna memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan "doktrin pemenuhan prestasi substansial" adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu hak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara "material" (*material breach*).

Karena itu, jika telah dilaksanakan *substansial performance* terhadap kontrak yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No. 2841 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Misalnya, jika seorang kontraktor mengikat kontrak dengan pihak *bouwheer* untuk mendirikan sebuah bangunan, misalnya dia hanya tinggal memasang kunci bagi bangunan tersebut sementara pekerjaan-pekerjaan lainnya telah selesai dikerjakan, maka dapat dikatakan dia telah melaksanakan kontrak secara substansial. Sementara kunci yang tidak dipasang pada bangunan tersebut bukan berarti dia telah tidak melaksanakan kontrak secara "material" (*material breach*);

Akan tetapi tidak terhadap semua kontrak dapat diterapkan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial. Untuk kontrak jual-beli atau kontrak yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial tidak dapat diberlakukan;

Bentuk kontrak-kontrak yang tidak berlaku doktrin pemenuhan prestasi secara substansial, berlaku doktrin pelaksanaan prestasi secara penuh, atau sering disebut dengan istilah-istilah sebagai berikut:

- a. *strict performance rule*;
- b. *full performance rule*;
- c. *perfect tender rule*.

Dengan memberlakukan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial, maka untuk diketahui apakah tidak terlaksananya kontrak merupakan "material" atau tidak, masalahnya sangat relatif dan dalam praktek sangat ditentukan oleh kebijaksanaan Hakim yang mengadili perkara yang bersangkutan. Sebagai pedoman bagi Hakim, putusannya diberlakukan beberapa kriteria dasar sebagai berikut:

## Kelayakan kompensasi

Dalam hal ini akan dilihat apakah tersedia kompensasi yang cukup memuaskan terhadap pihak yang dirugikan karena *wanprestasi*. Apabila tidak cukup baik tersedia kompensasi tentu sulit menghitung ganti rugi, maka pelaksanaan kontrak substansial akan sulit diakui. Jadi dalam hal yang demikian, pelaksanaan kontrak akan dianggap tidak substansial, sehingga dianggap telah terjadi ketidakterlaksanaan kontrak yang material.

## Hilangnya keuntungan yang diharapkan.

Dalam hal ini, semakin besar keuntungan yang hilang dari adanya pelaksanaan kontrak yang tidak sempurna, semakin besar pula kemungkinan *wanprestasi* yang material terhadap kontrak yang bersangkutan. Sehingga kalau kerugian kepada yang dirugikan tersebut besar, sulit dikatakan terjadi pelaksanaan kontrak yang substansial.

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 2841 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Bagian kontrak yang dilaksanakan.

Untuk dapat dikatakan bahwa pihak tertentu telah melaksanakan kontraknya secara substansial, dapat diukur dari bagian prestasi yang telah dilakukan. Semakin besar kemungkinan substansinya pelaksanaan kontrak yang bersangkutan.

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Bahwa dari pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bekasi 383/Pdt.G/2009/PN.BKS., tanggal 21 Desember 2010, pada hal. 31, dinyatakan igai berikut:

*".....bahwa berdasarkan bukti bertanda T4 Kwitansi tanda terima dari CV. Berkat Rancang Sejahtera terbukti bahwa pada tanggal 09 Mei 2009 Tergugat telah membayar termyn I atas bayaran rumah tinggal di Villa 200, sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat Tergugat"*

Bahwa dari pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim tersebut di atas telah terjadi kesalahan dan kekeliruan dalam memberi penilaian, karena kenyataannya Termohon Kasasi sejak Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009 ditandatangani Termohon Kasasi telah wanprestasi terhadap isi kontrak tersebut, hal mana didalam Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009 telah tegas dinyatakan bahwa pembayaran termyn ke-I (sebesar 30%/Rp 167.000.000,-) harus dilakukan pada saat penandatanganan kontrak kepada Pemohon Kasasi, dan pembayaran termyn ke-I tersebut diselesaikan pada akhir Juni 2009. Maka sudah terbukti dengan sangat jelas bahwa Termohon Kasasi telah *wanprestasi* terhadap Pemohon Kasasi;

Bahwa dari seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 383/Pdt.G/2009/PN.BKS., tanggal 21 Desember 2010 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 285/PDT/2011/PT.Bdg Dalam konvensi dan rekonvensi tersebut sangat *manipulative* dan sangat dipaksakan sehingga pertimbangan itulah yang kemudian dijadikan dasar Majelis Hakim untuk memutus perkara *aquo*;

Bahwa dari pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim, yang menyangkut tentang : pekerjaan persiapan, pondasi beton, pondasi cakar ayam, ukuran slop, karena sejauh apa yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi telah sesuai dengan spesifikasi Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang tertuang dalam Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009;

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No. 2841 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut dikuatkan oleh Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan (Dinas P2B) Pemerintah Kota Bekasi, yang menyatakan secara tegas yaitu :

*"pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan telah mencapai 50% (lima puluh persen)"*

Sehingga dengan demikian telah ternyata dan terbukti bahwa menurut Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Pemerintah Kota Bekasi pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya ( RAB) dan telah mencapai 50% (lima puluh persen), sementara dana yang telah disetor oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi adalah baru 30% (tiga puluh persen) itupun dengan cara mencicil sebanyak 10 (sepuluh) kali selama hampir 3 (tiga) bulan;

Bahwa fakta yang terjadi adalah sejak Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009, seharusnya Termohon Kasasi harus melakukan pembayaran termyn ke-I sebesar 30% dari nilai proyek, yaitu: 30% dari nilai proyek sejumlah Rp524.608.892,- adalah sejumlah : Rp167.000.000,-.

Bahwa kenyataannya Termohon Kasasi melakukan pembayaran termyn ke-I sebesar 30% (Rp167.000.000,-) tidak sesuai dengan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009, karena dilakukan sebanyak 10 kali cicilan, dengan perincian sebagai berikut:

1. Tanggal 02 April 2009, sebesar Rp20.000.000,-
2. Tanggal 03 April 2009, sebesar Rp20.000.000,-
3. Tanggal 07 April 2009, sebesar Rp20.000.000,-
4. Tanggal 16 April 2009, sebesar Rp25.000.000,-
5. Tanggal 17 April 2009, sebesar Rp25.000.000,-
6. Tanggal 06 Mei 2009, sebesar Rp15.000.000,-
7. Tanggal 11 Mei 2009, sebesar Rp25.000.000,-
8. Tanggal 08 Juni 2009, sebesar Rp5.000.000,-
9. Tanggal 15 Juni 2009, sebesar Rp5.000.000,-
10. Tanggal 23 Juni 2009, sebesar Rp7.000.000,-

Total Jumlah Rp167.000.000,-

Bahwa sesuai dengan Pasal 3 Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009, pelaksanaan proyek dilakukan selama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender dan Pemohon Kasasi telah melakukan pekerjaan lebih dari setengah jangka waktu pekerjaan dan selain itu Termohon Kasasi melakukan pembayaran termyn ke-I sebesar 30% tidak sesuai (ingkar janji) dengan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009;

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 2841 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada bulan Juli tahun 2009, Pemohon Kasasi menghentikan pekerjaan obyek perkara karena Termohon Kasasi tidak bisa melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009, padahal seharusnya pembayaran termyn ke-II sudah jatuh tempo pada bulan Mei 2009. Sehingga dengan demikian adalah wajar dan beralasan menurut hukum apabila Pemohon Kasasi menghentikan pekerjaan tersebut;

Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas hasil survey kualitas konstruksi bangunan yang diterbitkan oleh PT.Difa Cipta Raya Persada tertanggal 05 April 2010, karena apapun yang menjadi hasil atau temuan dari team survey tersebut tidak mempunyai akibat hukum kepada Pemohon Kasasi karena adalah sangat wajar apabila bangunan setengah jadi dibiarkan terbelangalai atau tidak terurus sejak bulan Juli tahun 2009 sampai dengan bulan April tahun 2010, dalam jangka waktu yang cukup lama tersebut maka bangunan yang setengah jadi dan dibiarkan begitu saja akan cepat rusak dan konstruksi bangunan dapat berubah atau bergeser dari kedudukan semula;

Bahwa sejak awal Pemohon Kasasi telah sangat bertanggung jawab dan penuh itikad baik untuk melaksanakan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009, tetapi bagaimana mungkin untuk meneruskan pekerjaan Pemohon Kasasi sampai 100% (seratus persen) apabila Termohon Kasasi tidak melakukan pembayaran atau kewajibannya sesuai dengan Surat Kontrak Kerja tertanggal 23 Maret 2009.

Sehingga sudah terbukti secara jelas dan nyata bahwa yang menjadi akar permasalahan dalam perkara ini adalah karena Termohon Kasasi tidak punya dana untuk membayar pekerjaan Pemohon Kasasi.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah tidak dapat dipertahankan lagi timbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Bekasi dan tingkat Kedua Pengadilan Tinggi Bandung.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 9 Mei 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 22 juni 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Factie*, dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang diperbaiki putusan Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak pernah melaksanakan isi kontrak kerja tanggal 23 Maret, sedangkan Tergugat

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No. 2841 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu adalah beralasan untuk menolak gugatan konvensi dan mengabulkan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Factie* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Immanuel Maelakhi**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk 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 dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Immanuel Maelakhi**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2013, oleh **H. Djafni Djamal, SH.,MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.**, dan **Dr. H. Hamdan, SH.,MH.**, 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 **Hosianna Mariani Sidabalok, SH.,MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.,

Ttd./Dr. H. Hamdan, SH.,MH.,

Ketua :

ttd./ H. Djafni Djamal, SH.,MH.

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 2841 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya Kasasi :

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai             | Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi             | Rp. 5.000,-          |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah                 | Rp. 500.000,-        |

## Panitera Pengganti :

ttd./Hosianna Mariani Sidabalok, SH.,MH.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No. 2841 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)