



**P U T U S A N**

**Nomor 2610 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

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

**NY. STELLA**, bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya Raya Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Richard C. Adam S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Rasuna Said, Kuningan Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding I/Pembanding II;  
melawan

**Ir. KASMIDI ANDRIANA**, bertempat tinggal di Jalan Taman Kedoya Permai Blok A2 Nomor 8 Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Petrus Loyani, S.H., M.H., MBA., dan kawan, Para Advokat beralamat di Jalan H. Lebar Kav.DKI 81/7, Kelurahan Meruya Utara, kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding I/Terbanding II;

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 Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2006 antara Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian atas pekerjaan struktur rumah tinggal di Jalan Puri Jimbaran II Balok E6/c Nomor 48-53 Jakarta Utara selanjutnya disebut perjanjian. (P - 1);
2. Bahwa sesuai dengan perjanjian di atas, Tergugat memberikan tugas kepada Penggugat untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan struktur

Hal. 1 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tinggal tersebut di atas, sebagaimana dimaksud dalam gambar struktur dan bestek yang telah disepakati dan disetujui oleh Tergugat melalui konsultan strukturnya yang bernama Rudi Anwar Sunyata. (P-2);

3. Bahwa dalam rangka pekerjaan pembangunan struktur rumah tinggal di atas, Penggugat mengajukan proposal anggaran biaya (termasuk ongkos kerja dan honorarium kontraktor) sebagaimana diuraikan dibawah ini:

Pekerjaan persiapan, senilai	Rp 76.449.000,00
Pekerjaan galian tanah dan urukan, senilai	Rp 55.644.905,00
Pekerjaan fondasi, senilai	Rp 762.726.000,00
Pekerjaan struktur beton, senilai	Rp 3.737.820.891,00
Pekerjaan pasangan dan plesteran, senilai	Rp 719.015.669,00
Pekerjaan kuda-kuda dan atap, senilai	Rp 366.426.901,00
Pekerjaan kusen, senilai	Rp 168.416.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan anti rayap, senilai	Rp 75.763.000,00
-------------------------------	------------------

Pekerjaan pagar halaman, senilai
----------------------------------

Rp 443.970.469,00

Total	Rp6.406.233.359,00(P-3)
-------	-------------------------

4. Bahwa dari proposal biaya yang diajukan Penggugat tersebut, Tergugat menyetujui biaya (ongkos kerja dan honorarium kontraktor) pekerjaan pembangunan struktur rumah tinggal di Jalan Puri Jimbaran II Blok. E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara menjadi sebagai berikut : untuk ongkos pekerjaan disetujui Rp6.150.000.000,00 (enam miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan untuk honorarium kontraktor sebesar 6,5 % dari Rp6.150.000.000,00 atau sebesar Rp399.750.000,00 dibulatkan Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Sehingga dengan demikian total biaya (ongkos kerja dan honorarium kontraktor) untuk pekerjaan pembangunan struktur rumah tinggal di Jalan Puri Jimbaran II Blok E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara adalah Rp6.150.000.000,00 + Rp400.000.000,00 = Rp6.550.000.000,00 (enam miliar lima ratus lima puluh juta rupiah). (P - 4);

5. Bahwa Penggugat telah menyatakan menerima tugas pembangunan struktur dimaksud dari Tergugat dengan total biaya sebagaimana juga telah tersebut di atas serta telah menyelesaikan pekerjaan pembangunan struktur rumah tinggal Jalan Puri Jimbaran II Blok E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara tersebut dengan tuntas dan baik pada bulan Januari 2007;

6. Bahwa jangka waktu penyelesaian pembangunan struktur dimaksud memang lebih lambat +/-3 minggu dari batas waktu yang disepakati dalam Ps. II .1 Perjanjian dikarenakan adanya hal-hal di luar tanggung jawab Penggugat, sebagai berikut:

1. Adanya faktor yang menyangkut masalah non teknis, yaitu : terjadinya dua kali penghentian dan pembongkaran bangunan rumah tinggal di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Puri Jimbaran II Blok E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara dari Pemerintah Kota Jakarta Utara *cq.* Suku Dinas Penataan & Pengawasan Pembangunan, sebagaimana terbukti dari surat-surat sebagai berikut: SP 4 Nomor 453/SP.4/2006, tanggal 4 April 2006 *junto* Surat Perintah Bongkar (SPB) Nomor 502/SPB/U/2006, tanggal 20 April 2006 (P-5), *junto* SP 4 Nomor 566/SP.4/2006 tanggal 8 Mei 2006 *Junto* SPB Nomor 611/SPB/U/2006/, tanggal 22 Mei 2006. (P.6);

Perintah penghentian dan pembongkroaran tersebut dikarenakan Tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sebelumnya tidak diketahui oleh Penggugat, karena Penggugat tidak bertanggung jawab atas IMB;

2. Adanya pekerjaan tambah dalam banyak bidang seperti diuraikan dalam butir 12 surat gugatan ini. (P.7);
7. Bahwa pembayaran biaya (ongkos kerja dan honorarium kontraktor) pekerjaan pembangunan struktur rumah tinggal sebesar Rp6.550.000.000,00 (enam miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, telah disepakati dilakukan secara bertahap dengan *termijn* pembayaran sebagaimana tertuang di dalam surat *Payment Record* dan *Payment Term* tanggal 20 Maret 2006, proyek pembangunan rumah Jalan Puri Jimbaran U Blok E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara yang di tanda tangani oleh Pihak Penggugat dan suami Tergugat yang bernama Minanto Wiyono. (P.8);
8. Bahwa dari biaya tersebut. Pihak Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp6.100.000.000,00 (enam miliar seratus juta rupiah);

Dengan perincian sebagai berikut :

Tahapp	Tanggal	Cara pembayaran	Jumlah
I	21 Maret 2006	BG Bank Mega (GD073398)	Rp 390.000.000,00
II	3-Apr-06	BG Bank Mega (GD 073400)	Rp 390.000.000,00
III	18-Apr-06	BG Bank Mega (GD 073421)	Rp 390.000.000,00
IV	3 Mei 2006	BG Bank Mega (GD 073422)	Rp 390.000.000,00
V	31 Mei 2006	BG Bank Mega (GD 073423)	Rp 390.000.000,00
VI	12 Juni 2006	BG Bank Mega (GD 076826)	Rp 390.000.000,00
VII	26 Juni 2006	BG Bank Mega (GD 076827)	Rp 390.000.000,00
VIII	17 Juli 2006	Debet Rek.01.04900.10.09980	Rp 390.000.000,00
IX	27 Juli 2006	Debet Rek.Ot.04900.10.09980	Rp 390.000.000,00
X	8 Agustus 2006	BG Bank Mega (GD 101637)	Rp 390.000.000,00
XI	24 Agustus 2006	Debet Rek.01.04900.10.09980	Rp 390.000.000,00



XII	11-Sep-06	Debet Rek. 01.04900.10.09980	Rp 390.000.000,00
XIII	25-Sep-06	BG Baank Meba (GD486066)	Rp 390.000.000,00
XIV	10 Oktober 2006	Debet Rek 01.04900.10.09980	Rp 390.000.000,00
XV	8 Desember 2006	Debet Rek. 01.04900.10.09980	Rp 200.000.000,00
XVI	15 Desember 2006	BG Bank Mega (GD 5759918)	Rp 190.000.000,00
XVII	2 Juli 2008	-----0-----	Rp 150.000.000,00
XVIII	10 Juni 2009	-----0-----	Rp 100.000.000,00

Jadi total pembayaran mencapai : -----Rp6.100.000.000,00 (P-9);

9. Bahwa dari perincian pembayaran sebagaimana dimaksud butir 8 tersebut di atas ternyata Tergugat baru membayar Rp6.100.000.000,00 (enam miliar seratus juta rupiah) dengan demikian berarti masih ada kekurangan pembayaran yang masih harus dilunasi Tergugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa dari tabel pembayaran sebagaimana butir 8 gugatan ini, juga dapat diketahui ternyata pembayaran tahap XVII baru dilaksanakan oleh Tergugat pada tanggal 2 Juli 2008, berarti telah terlambat 1.5 tahun dari tanggal *termijn* pembayaran sesuai dengan *Payment Record* (vide P.8) sedangkan pembayaran tahap XVIII yang oleh Tergugat baru dilaksanakan tanggal 10 Juni 2009, berarti terlambat 2.5 tahun dari tanggal *termijn* pembayaran sesuai dengan *Payment Record* (vide P.8);

Meskipun atas kekurangan pembayaran dan keterlambatannya yang sangat lama tersebut telah berulang kali oleh Penggugat diperingatkan dan ditagih kepada Tergugat termasuk melalui surat himbuan tanggal 5 Februari 2010 (P.10), tetapi sampai gugatan ini didaftarkan Tergugat belum juga membayarnya;

11. Bahwa Penggugat telah melakukan pembangunan struktur rumah tinggal Jalan Puri Jimbaran II Blok E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara dalam keadaan baik dan tuntas sebagaimana terbukti dari hasil akhir yang telah di tandatangani oleh pengawas dari kedua belah pihak tanggal 18 Agustus 2009 (P.11), dan opini dari konsultan Tergugat yang bernama Rudi Anwar Sunyata dalam suratnya tanggal 8 Januari 2010 (P.12);

12. Bahwa selain pekerjaan pokok sebagaimana terurai dalam butir 3 surat gugatan ini, dalam kurun waktu dari bulan Maret 2006 sampai dengan bulan Desember 2006, Penggugat juga telah melaksanakan pekerjaan tambahan (P. 13) yang meliputi pekerjaan, sebagai berikut:

Hal. 5 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kelompok Pekerjaan Persiapan dan Penyelesaian, terdiri:
  - Beban biaya PAM dan PLN oleh sub kontraktor sampai dengan bulan Nopember 2007 sebesar Rp40.650.390,00 (empat puluh juta enam ratus lima puluh ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah);
  - Beban biaya PAM dan PLN oleh sub kontraktor mulai bulan Desember 2007 sampai dengan bulan Juli 2008, sebesar Rp42.268.000,00 (empat puluh dua juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
2. a. Kelompok Pekerjaan Tambah 1, yang terdiri dari:
  - Struktur Biotek dan *ground tank* sebesar Rp267.000.000,00 (dua ratus enam puluh tujuh juta rupiah);
  - *Waterproofing* dinding beton sebesar Rp34.100.000,00 (tiga puluh empat juta seratus ribu rupiah) (P. 14);b. Kelompok Pekerjaan Tambah 2, yang terdiri dari:
  - Pekerjaan Beton di Basement, Pagar, Lt.2, sebesar Rp501.000.000,00 (lima ratus satu juta rupiah);
  - Pekerjaan pembangunan gazebo berupa struktur pembangunan gazebo di *basement*, sebesar Rp34.900.000,00 (tiga puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah);
  - Pekerjaan pembangunan lift berupa struktur pembangunan ruang pit lift, sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah). (P-15);
3. Kelompok Pekerjaan 3, yaitu:

Struktur Beton di Lt. 12, sebesar Rp72.209.790,00 (tujuh puluh dua juta dua ratus sembilan ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah);
4. Kelompok Pekerjaan 4, yaitu:
  - Pekerjaan Beton Lt.3 berupa struktur beton atap baja menjadi kubah beton, sebesar Rp277.790.210,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu dua ratus sepuluh rupiah). P. 16);
  - Perubahan struktur beton atap Lt.3 yang dinaikkan elevansinya sebesar Rp99.500.000,00 (Sembilan puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
5. Kelompok Pekerjaan 5, yaitu:

Peningkatan mutu beton sebesar Rp194.000.000,00 (seratus sembilan puluh empat juta rupiah) sesuai dengan pernyataan PT. Jaya Readimix Nomor 244/JMX/2007/03/II/07 tanggal 19 Februari 2007. (P. 17);

6

#### 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

6. Kelompok Pekerjaan Pasangan, terdiri dari:  
Pekerjaan beton di *Basement*, Lt.1, Lt.2, Lt.3 sebesar Rp110.300.000,00 (seratus sepuluh juta tiga ratus ribu rupiah) dan pekerjaan penebalan dinding sesuai arsitektur sebesar Rp49.900.000,00 (empat puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah);
  7. Kelompok Pekerjaan 6, pekerjaan kusen berupa:  
*Finishing* duko kusen sebesar Rp9.200.000,00 (sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
  8. Kelompok Pekerjaan 7, *Sparing Installation Plumbing* berupa:  
Pemasangan sparing instalasi air bersih dan kotor sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah);
  9. Kelompok Pekerjaan 8, pekerjaan arsitektur berupa:  
Pemasanganudukan lampu gantung sebesar Rp13.400.000,00 (tiga belas juta empat ratus ribu rupiah);  
Sehingga total pekerjaan tambah, adalah : Rp1.760.518.390,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh juta lima ratus delapan belas ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah) (P.18);
13. Bahwa dari biaya pekerjaan tambah sebagaimana diuraikan di atas tersebut, Tergugat baru membayar kepada Penggugat sebesar Rp1.320.650.390,00 (satu miliar tiga ratus dua puluh juta enam ratus lima puluh ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah). Sehingga dengan demikian untuk biaya pekerjaan tambah yang belum dibayar adalah sebesar Rp439.868.000,00 (empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah). (P.19);
14. Bahwa atas kekurangan bayar baik untuk biaya pekerjaan pokok sebesar Rp450.000.000,00 maupun untuk biaya pekerjaan tambah sebesar Rp439.868.000,00 sebagaimana diuraikan pada dalil-dalil gugatan Penggugat di atas, Penggugat telah berulang kali melakukan himbuan dan tagihan, namun sekali lagi sampai dengan surat gugatan ini didaftarkan di Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Tergugat tidak mau membayarnya;
15. Bahwa Ps. 1238 KUHPerdara yang menyatakan "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini

Hal. 7 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan, bahwa, si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan” maka dapat disimpulkan secara jelas dan meyakinkan sesuai dengan bukti - bukti di atas (P.1 s/d P.19) Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) dan oleh karena itu berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdara yang mengatakan: "Sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaian yang dalam kewajibannya memberikan pergantian biaya, rugi dan bunga” *jo.* Yurisprudensi MA. RI Nomor 1309 K/Pdt/1991, 18-6- 1996 yang mengatakan Kelalaian membayar hutang atas pembelian sejumlah bahan bangunan mengakibatkan penjual menderita rugi, maka besarnya ganti yang layak dan adil yang harus dibayar pembeli adalah sebesar 15 % pertahun terhitung sejak gugatan didaftarkan sampai hutang dibayar lunas”;

16. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, untuk perhitungan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat, adalah sebagai berikut:

- Kerugian Materil:  
Kurang bayar pekerjaan pokok : Rp 450.000.000,00  
Kurang bayar pekerjaan tambah : Rp 439.000.000,00  
Denda 15% : Rp 133.480.200,00  
Total kerugian materiil : Rp1.023.348.200,00

(satu miliar dua puluh tiga juta tiga ratus empat puluh delapan ribu dua ratus rupiah);

- Kerugian Immateril sebagai akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) Tergugat sehingga menghilangkan peluang bisnis dan pemanfaatan uang tersebut karena berada di tangan Tergugat dari Januari 2007 s/d adanya keputusan Hakim yang bersifat tetap, Penggugat hitung lima kali jumlah kerugian materil Rp1.023.348.200,00 atau sama dengan Rp5.116.741.000,00 (lima miliar seratus enam belas juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

17. Bahwa ternyata rumah tinggal di Jalan Puri Jimbaran II Blok. E6/C Nomor 48053 Jakarta Utara juga tidak disertai dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti terbukti dari beberapa kali terjadinya pembongkaran oleh Pemerintah Kota Jakarta Utara (*vide* P5 - P6);



18. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan ini tidak menjadi *illusioner* dan atau sia-sia maka Penggugat mohon:

- a. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan lebih dahulu menjatuhkan Putusan Sela dengan menyatakan bangunan di Jalan Puri Jimbaran II Blok. E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara dalam status *quo* dan dihentikan lebih dahulu seluruh kegiatan pembangunan untuk jangka waktu proses perkara ini berlangsung sampai adanya keputusan Pengadilan yang bersifat tetap;
- b. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan Tergugat di Jalan Sriwijaya Raya Nomor 2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

19. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum, maka sangat beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- b. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPPerdata;
- c. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materil maupun immateril yang dialami Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut:
  1. Kerugian Materil: Rp1.023.348.200,00 (satu miliar dua puluh tiga juta tiga ratus empat puluh delapan ribu dua ratus rupiah);
  2. Kerugian Immateril : Rp5.116.741.000,00 (lima miliar seratus enam belas juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Jadi total kerugian Materil dan Immateril yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah  $Rp1.023.348.200,00 + Rp5.116.741.000,00 = Rp6.140.089.200,00$  (enam miliar seratus empat puluh juta delapan puluh sembilan sembilan ribu dua ratus rupiah);

- d. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dalam hal Tergugat lalai membayar ganti rugi tersebut dihitung dari adanya keputusan hukum yang bersifat tetap;

Hal. 9 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



- e. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan pada rumah Tergugat Jalan Sriwijaya Raya Nomor 2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- f. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;  
Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. *Exceptio Non Adimpleti Contractus* (Penggugat Tidak Memiliki Hak Untuk Menggugat Sebab Penggugat Sendiri Tidak Memenuhi Apa Yang Menjadi Kewajibannya Dalam Perjanjian (*In Casu* - Surat Perjanjian))

1.1. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan ke-7, April 2008, halaman 461 disebutkan sebagai berikut:

“Seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian. Misalnya, apabila penjual sendiri yang lebih dahulu *wanprestasi* dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembelian memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian”;

Bahwa jelas dapat disimpulkan pendapat dari M. Yahya Harahap, S.H., bahwa salah satu pihak dalam perjanjian tidak berhak menggugat apabila pihak termaksud telah tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian (Penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban hukumnya sesuai dengan Surat Perjanjian yaitu untuk menyelesaikan pekerjaan dengan kondisi yang baik dan tepat waktu dimana pada kenyataannya, Penggugat menyelesaikan pekerjaan atas proyek melewati batas akhir penyelesaian proyek dan tidak menyerahkan proyek dalam kondisi yang baik dan layak untuk ditempati oleh Tergugat;



1.2. Bahwa dengan demikian Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan *a quo* sebab Penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam Surat Perjanjian yakni Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar prestasi atas pekerjaan yang tidak diselesaikan dengan baik dan secara tepat waktu oleh Penggugat sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Surat Perjanjian;

1.3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat sebab Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam Surat Perjanjian. Sesuai dengan fakta dan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan agar gugatan Penggugat ditolak;

Dalam Rekonvensi:

1. Tergugat/Penggugat Konvensi Tidak Menyerahkan Proyek Dengan Baik Dan Tuntas Melainkan Dengan Penuh Kerusakan Di Beberapa Bagian Pada Proyek Dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Berhak Untuk Meminta Penggantian Atas Biaya Perbaikan Proyek:

1.1. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menyerahkan proyek dengan baik dan tuntas kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi melainkan diserahkan dalam keadaan penuh kerusakan dan perlu perbaikan pada banyak bagian termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- i) Keretakan pada struktur tembok-tembok proyek;
- ii) Kebocoran yang sistematis dan berkesinambungan - hal ini menyebabkan rusaknya bagian struktur yang lain akibat dari rembesan air karena kebocoran struktur tersebut;
- iii) Pecahnya kaca pada proyek yang diakibatkan oleh kelalaian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam mengawasi pelaksanaan pekerjaan proyek; dan
- iv) Rayap-rayap yang menyebabkan kerusakan pada antara lain pendingin udara (*air conditioning*);

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam melakukan perbaikan atas kerusakan-kerusakan tersebut di atas telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit dengan nilai kurang lebih Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Hal. 11 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak untuk meminta kompensasi atau penggantian atas biaya perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan pada proyek senilai Rp210.000.000,00 yang disebabkan oleh kelalaian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

2. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah cidera janji atau *wanprestasi* terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Surat Perjanjian

2.1. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menyelesaikan proyek sesuai dengan jadwal penyelesaian melainkan melewati batas akhir penyelesaian proyek;

2.2. Bahwa Pasal X Surat Perjanjian menyatakan sebagai berikut:

*Vide* Pasal X Surat Perjanjian:

"Pekerjaan struktur diselesaikan dalam jangka waktu 9 (sembilan) bulan sejak Pembayaran Tahap 1 dicairkan. Apabila terjadi keterlambatan, maka Pihak Kedua wajib membayar denda sebesar 2 % per hari keterlambatan. Nilai keterlambatan dihitung berdasarkan jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Kedua sejak proyek dimulai sampai tanggal keterlambatan.";

2.3. Bahwa Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi menyelesaikan dan menyerahkan proyek kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada tanggal 18 September 2008 yang jelas melewati batas akhir penyelesaian proyek;

2.4. Bahwa keterlambatan penyelesaian proyek yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dihitung sebagai berikut:

Batas Akhir Penyelesaian Proyek + Tanggal Penyerahan Proyek =  
Jumlah Hari Keterlambatan

Yaitu: 18 September 2008 - 20 Desember 2006 = selisih 638 hari;

2.5. Bahwa jumlah denda yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi atas keterlambatan penyelesaian proyek sebagaimana diuraikan dalam bagian kompensasi jawaban ini adalah sebagai berikut:

Jumlah total denda keterlambatan dihitung sebagai berikut:

Jumlah Hari Keterlambatan x ( 2 %o x Rp6.000.000.000,00) = Total  
Denda Keterlambatan, yakni:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

638 hari x Rp12.000.000,00 = Rp7.656.000.000,00 (tujuh miliar enam ratus lima puluh enam juta rupiah);

2.6. Bahwa Total Denda Keterlambatan diperjumpakan dengan Total Nilai Pekerjaan Pokok yang dikurangi dengan Biaya Anti Rayap sebagai pekerjaan yang tidak dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga keseluruhan denda yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut:

$Rp7.656.000.000,00 - (Rp6.474.236.476,00 - Rp6.150.000.000,00) = Rp7.331.763.524,00$  (tujuh miliar tiga ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus dua puluh empat rupiah);

2.7. Bahwa disamping kerugian materiil maka kerugian secara psikologis seperti antara lain (i) stress yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena tidak dapat menempati proyek mengingat keadaannya yang tidak layak untuk ditempati sebagai tempat tinggalnya yang harmonis bersama-sama dengan keluarga, (ii) rasa dongkol (karena dibodohi orang) sebab sudah mengeluarkan biaya yang begitu besar sampai miliaran rupiah namun hasil pembangunan yang diterima jauh dari apa yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan materi namun apabila disetarakan maka akan mencapai jumlah senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

2.8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian sebagai berikut:

i) Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai berikut:

a. Total denda keterlambatan atas penyelesaian proyek senilai Rp7.331.763.524,00 (tujuh miliar tiga ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus dua puluh empat rupiah);

b. Total biaya perbaikan proyek yang dilakukan sendiri oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh kelalaian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berhak atas penggantian senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);

ii) Kerugian immateril yang ditimbulkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyebabkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat

Hal. 13 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013

#### 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

Konvensi mengalami stress karena tidak dapat menempati proyek mengingat keadaannya yang tidak layak untuk ditempati dan mengganggu keharmonisan keluarga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

2.1. Bahwa untuk menghindarkan gugatan ini *illusionir* di kemudian hari dan mengantisipasi iktikad buruk dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengalihkan asetnya, maka sepatasnya menurut hukum apabila Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mohon kiranya dapat diletakkan sita jaminan atas aset milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yaitu:

- i) Tanah dan bangunan yang terletak di Taman Kedoya Permai Blok A2/8, RT 005 / RW 007, Kebon Jeruk, Jakarta; dan
- ii) Aset-aset, alat-alat dan perlengkapan-perengkapan konstruksi yang terletak di Taman Kedoya Permai Blok A2/8, RT 005 / RW 007, Kebon Jeruk, Jakarta;

2.1. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi atas Surat Perjanjian;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seketika dan sekaligus:
  - a. Kerugian materiil total sebesar Rp7.541.763.524,00 (tujuh miliar lima ratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus dua puluh empat rupiah); dan

14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar Rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar bunga sesuai ketentuan dalam undang-undang dari jumlah yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhitung sejak tanggal gugatan rekonvensi disampaikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dibayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;
7. Menyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding, atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Jika Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon perkara ini diputus seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 276/PDT.G/2010/PN.JKT.SEL., tanggal 28 Februari 2011 dengan amar sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi yang diajukan Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp521.000,00 (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh

Hal. 15 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 437/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 4 Desember 2012, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Terbanding/Pembanding II semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 276/Pdt.G/ 2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Februari 2011 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding I/Pembanding II pada tanggal 6 Februari 2013, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding I/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Februari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 276/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Februari 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding I/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding I/Terbanding II pada tanggal pada tanggal 26 Maret 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding I/Terbanding II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 April 2013;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## **ALASAN-ALASAN KASASI**



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding I/ Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Latar Belakang:

1. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Atas Pekerjaan Struktur Rumah Tinggal Jalan Puri Jimbaran II blok E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara tanggal 15 Maret 2006 ("Surat Perjanjian"), maka Pemohon Kasasi sebagai pemilik rumah telah menunjuk Termohon Kasasi (dahulu Pembanding I/Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selanjutnya disebut "Termohon Kasasi") selaku kontraktor untuk membangun rumah tinggal di Jalan Puri Jimbaran II Blok E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara ("Proyek");

Termohon Kasasi Telah *Wanprestasi* Berdasarkan Surat Perjanjian;

2. Bahwa Termohon Kasasi selaku kontraktor tidak melakukan kewajiban hukumnya berdasarkan Surat Perjanjian sebagai berikut:

i) Bangunan rumah terdapat kerusakan struktural yang menyebabkan Pemohon Kasasi wajib memperbaiki kembali dengan biaya tambahan; dan;

(ii) Bangunan rumah terlambat diserahkan dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi untuk dihuni oleh Pemohon Kasasi;

3. Bahwa Termohon Kasasi memiliki kewajiban hukum untuk mematuhi serta memenuhi setiap kewajiban yang termaktub dalam Surat Perjanjian atas proyek sehingga tidak merugikan kepentingan hukum Pemohon Kasasi yang sudah mengeluarkan uang total sebesar Rp6.150.000.000,00 (enam miliar seratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi;

4. Bahwa ruang lingkup pekerjaan dari Termohon Kasasi adalah sebagaimana termaktub dalam Pasal I.2 Surat Perjanjian sebagai berikut:

"Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat I.1 Pasal 1 ini adalah sebagaimana dimaksud dalam Bestek Material dan Perincian Biaya sesuai sketsa/gambar/perencanaan awal yang merupakan bagian mutlak dan tidak bisa terpisahkan dari Surat Perjanjian.";

5. Bahwa Termohon Kasasi telah menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal I Surat Perjanjian dalam jangka waktu 9 (sembilan) bulan sebagaimana diatur dalam Pasal II.1 Surat Perjanjian sebagai berikut:

Hal. 17 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



"Pihak Kedua menyatakan sanggup melaksanakan pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 1 di atas dalam jangka waktu 9 (sembilan) bulan, *schedule* pekerjaan terlampir di belakang surat perjanjian ini.";

6. Bahwa berdasarkan jadwal pelaksanaan struktur yang menjadi lampiran dalam Surat Perjanjian ("Jadwal Penyelesaian"), maka pekerjaan Termohon Kasasi atas proyek dimulai pada tanggal 20 Maret 2006 sampai dengan tanggal 20 Desember 2006 sehingga dengan demikian, maka batas akhir penyelesaian proyek jatuh pada tanggal 20 Desember 2006 ("Batas Akhir Penyelesaian Proyek");

7. Bahwa total nilai pekerjaan pokok atas proyek adalah sebagaimana diatur dalam Pasal III.1 Surat Perjanjian sebagai berikut:

"Jumlah nilai biaya pembangunan struktur proyek tersebut di atas yang telah disepakati dalam Pasal I Surat Perjanjian adalah sebesar Rp6.550.000.000,00 (enam miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);

Nilai biaya pekerjaan yang dimaksud di atas adalah berdasarkan volume yang mengikat serta unit *price* yang telah disetujui bersama dan bersifat *fixed price*, ini berarti setiap penambahan atau pengurangan biaya hanya dimungkinkan bila terjadi perubahan pekerjaan, perubahan desain dari perencanaan awal atas permintaan tertulis dari Pihak Kesatu";

Berdasarkan Surat Perjanjian maka total nilai pekerjaan pokok atas proyek adalah senilai Rp6.550.000.000,00;

8. Bahwa berdasarkan Pasal V.1 Surat Perjanjian, yang dimaksud dengan pekerjaan tambah kurang adalah sebagai berikut:

"Yang dimaksud dengan pekerjaan tambah kurang adalah penambahan pekerjaan atau pengurangan pekerjaan yang tercakup dalam ruang lingkup pekerjaan atau perubahan/penggantian material yang diminta secara tertulis oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua. Untuk ini akan dibuat persetujuan secara tertulis oleh kedua belah pihak sebelum pekerjaan tambah kurang tersebut dilaksanakan ... ";

Termohon Kasasi Tidak Menyerahkan Proyek Dengan Baik Dan Tuntas;

9. Bahwa permasalahan hukum timbul dikarenakan Termohon Kasasi tanpa adanya permintaan maupun persetujuan tertulis dari Pemohon Kasasi telah melakukan pekerjaan-pekerjaan tambahan atas proyek dan dengan tidak menghiraukan ketentuan dalam Surat Perjanjian tetap melakukan penagihan



atas tindakan Termohon Kasasi yang jelas bertentangan dengan Surat Perjanjian;

10. Bahwa tidak berhenti pada pelanggaran atas ketentuan mengenai pekerjaan tambahan atas proyek, namun Termohon Kasasi juga telah menyalahi ketentuan mengenai batas akhir penyelesaian proyek dimana proyek diserahkan kepada Pemohon Kasasi jauh setelah berakhirnya jangka waktu batas akhir penyelesaian proyek;

11. Bahwa Termohon Kasasi juga melalaikan kewajiban hukumnya sebagai kontraktor untuk menyelesaikan proyek dengan tuntas dan baik sesuai dengan Surat Perjanjian dimana proyek diserahkan kepada Pemohon Kasasi dalam keadaan penuh dengan kerusakan-kerusakan yang memerlukan perbaikan yang memakan biaya yang tidak sedikit;

12. Bahwa dengan demikian, maka justru Pemohon Kasasi yang memiliki hak untuk menagih kepada Termohon Kasasi yakni terhadap denda keterlambatan Termohon Kasasi atas penyelesaian proyek dan penggantian atas biaya-biaya perbaikan atas proyek;

#### DALAM REKONVENSİ

1. *Judex Facti* Pada Tingkat Kedua Tidak Memberikan Alasan Dan Pertimbangan Yang Cukup Berkaitan Dengan Gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi:

1.1 *Judex Facti* pada tingkat kedua tidak memberikan alasan dan pertimbangan hukum yang cukup, dimana *Judex Facti* hanya menyatakan tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan;

1.2 Bahwa Wesseling van Gen mengemukakan adanya lima asas umum yang menjadi syarat untuk tercapainya peradilan yang baik, yaitu :

1. Mendengarkan kedua belah pihak (*Hoor en verhoor of werderverhoor, ook welgelijckheid beginsel genoemd*);
2. Hakim yang tidak memihak (*Opartijdigheid van de Rechter*).
3. Persidangan yang terbuka untuk umum (*Openbaarheid van behandelling enuitpraak*);
4. Putusan harus disertai alasan-alasan atau motivasi (*motivering van debeslissing*);
5. Pemrosesan putusan harus diberikan dalam waktu yang layak (*beslissing binnenredelijk termijn*);

Hal. 19 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.3 Bahwa dengan merujuk pada pendapat *Wesseling van Gen*, maka *Judex Facti* sudah seharusnya memberikan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang cukup berkaitan dengan ditolaknya gugatan rekonsensi Pemohon Kasasi;

1.4 Bahwa *Judex Facti* seharusnya dapat memberikan alasan dan pertimbangan yang cukup dan tidak begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama untuk dijadikan dasar pertimbangan dalam memutuskan perkara *a quo*, dimana sudah jelas *Judex Facti* Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum berkaitan dengan gugatan rekonsensi dari Pemohon Kasasi;

1.5 Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:

(i) Nomor: 492 K/Sip/1970;

(ii) Nomor: 638 K/Sip/1969;

(iii) Nomor : 67 K/Sip/1972;

maka sudah seharusnya *Judex Facti* dapat memberikan alasan dan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam mengeluarkan Putusan 437 berkaitan dengan gugatan rekonsensi Pemohon Kasasi;

1.6 Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mempertimbangkan dan menerima gugatan rekonsensi yang diajukan Pemohon Kasasi mengingat Pemohon Kasasi telah menderita kerugian yang teramat besar atas tindakan Termohon Kasasi;

2. *Judex Facti* Tidak Cermat Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Mengenai Gugatan Rekonsensi Pemohon Kasasi Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*)

2.1 Bahwa *Judex Facti* pada tingkat kedua telah keliru dengan mengambil alih seluruh dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan gugatan rekonsensi Pemohon Kasasi tidak jelas atau kabur;

2.2 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama yang menyatakan bahwa di dalam gugatan rekonsensi angka 2, Terbanding



- (*in casu* Termohon Kasasi) dinyatakan telah *wanprestasi* atas Surat Perjanjian, akan tetapi pada bagian *posita* tidak didalilkan tentang Perjanjian tanggal berapa, tentang apa dan antara siapa dengan siapa;
- 2.3 Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah menyatakan bahwa memang pada *posita* gugatan rekonsensi angka 2 disebutkan Termohon Kasasi telah cidera janji atau *wanprestasi* terhadap Pemohon Kasasi berdasarkan Perjanjian, akan tetapi Perjanjian yang dimaksud adalah yang mana, tentang apa, tanggal berapa, antara siapa – dengan siapa sama sekali tidak disebutkan/diuraikan;
- 2.4 Bahwa *Judex Facti* di Tingkat Pertama telah menyatakan bahwa memang benar gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi bersamaan dengan Jawaban dalam Konvensi, akan tetapi tidak berarti dalam konvensi dan dalam rekonsensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, karena memang dalam konvensi adalah berisi dalil-dalil bantahan sebagai Tergugat Konvensi atas gugatan Penggugat Konvensi, sedangkan dalam rekonsensi adalah berisi dalil-dalil/*posita* dan *petitum*/tuntutan-tuntutan gugatan dari Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi. Disamping itu juga dalam replik/dalil rekonsensi tidak terdapat kalimat yang menyatakan bahwa dalil-dalil dalam rekonsensi ataupun kalimat lain yang mengandung pengertian semacam itu;
- 2.5 Bahwa berdasarkan Putusan MA Nomor 330K/Pdt/1986 menyatakan gugatan rekonsensi harus jelas keberadaannya dan harus diformulasi atau diterangkan Tergugat dalam jawaban;
- 2.6 Bahwa di dalam ketentuan *Het Herzeine Indonesisch Reglement* (“HIR”) tidak secara tegas menentukan dan mengatur syarat gugatan rekonsensi, namun agar gugatan itu dianggap ada dan sah, ia harus dirumuskan secara jelas dalam jawaban. Tujuannya agar pihak lawan dapat mengetahui dan mengerti tentang adanya gugatan rekonsensi yang diajukan Tergugat kepadanya;
- 2.7 Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan ke-7, April 2008, halaman 478-479 Hal. 21 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



menyatakan bahwa gugatan reconvensi harus memenuhi syarat formil gugatan yaitu sebagai berikut:

(i) Menyebutkan dengan tegas subjektif yang ditarik sebagai Tergugat Reconvensi;

Pemohon Kasasi telah menyebutkan nama Ir. Kasmidi Andriana selaku Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* dimana penyebutan dan penjelasan mengenai subjek yang ditarik sebagai Tergugat Reconvensi dalam gugatan reconvensi diajukan secara bersamaan dengan Pemohon Kasasi mengajukan eksepsi dan jawaban serta gugatan reconvensi yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan;

(ii) Merumuskan dengan jelas *posita* atau dalil gugatan reconvensi, berupa penegasan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa (*fijteljkegrond*) yang melandasi gugatan;

Pemohon Kasasi telah menguraikan dengan jelas *posita* atau dalil gugatan reconvensi yang telah dijabarkan dan dijelaskan sejeles-jelesnya oleh Pemohon Kasasi secara sistematis di dalam gugatan reconvensi dan telah tertuang dalam eksepsi dan jawaban serta gugatan reconvensi yang diajukan Pemohon Kasasi secara bersama-sama sehingga menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan;

(iii) Menyebut dengan rincian petitum gugatan;

Pemohon Kasasi telah menjabarkan *petitum* yang sebagaimana diuraikan pada eksepsi dan jawaban serta gugatan reconvensi, halaman 25-26;

2.8 Bahwa dengan demikian sudah jelas berdasarkan HIR dan pendapat ahli hukum, maka gugatan reconvensi yang diajukan Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat formil suatu gugatan;

2.9 Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama tidak cermat dalam memberikan pertimbangan bahwa di dalam gugatan reconvensi tidak dijelaskan atau diuraikan pada bagian *posita*/dalil yang menyatakan Termohon Kasasi telah melanggar suatu Surat Perjanjian yang tidak diketahui Perjanjian tanggal berapa, antara siapa dengan siapa dan sebagainya;



2.10 Bahwa *Judex Facti* tidak memperhatikan bahwa penjelasan terkait Surat Perjanjian yang telah dilanggar oleh Termohon Kasasi telah diuraikan secara jelas pada bagian eksepsi dimana pada bagian eksepsi dan jawaban serta gugatan rekonsensi harus diajukan bersama-sama sebagaimana termaktub dalam Pasal 132 b ayat (1) HIR yang berbunyi sebagai berikut:

“Tergugat wajib mengajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya baik dengan surat maupun dengan lisan”;

Dengan adanya perkataan wajib diajukan bersama-sama dengan jawaban, maka jika gugatan rekonsensi tidak diajukan bersama-sama dengan jawaban, mengakibatkan gugatan rekonsensi tidak memenuhi syarat formil yang mengakibatkan gugatan itu tidak sah dan harus dinyatakan tidak diterima;

Yang dimaksud dengan diajukan bersama-sama dengan jawaban adalah saat untuk mengajukan rekonsensi oleh peraturan ditetapkan pada waktu Tergugat mengajukan jawaban yang pertama. Kalau tidak, maka rekonsensi yang kemudian diajukan adalah terlambat (*tardieft*), akibatnya tidak dapat diterima;

Dengan demikian urutan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi yang mengajukan gugatan rekonsensi adalah sebagai berikut:

- (i) Eksepsi;
- (ii) Jawaban Pokok Perkara (*ten principale*); dan
- (iii) Rekonsensi (gugat balik);

2.11 Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat formil dalam mengajukan gugatan rekonsensi dan pertimbangan hukum dari *Judex Facti* yang menyatakan gugatan rekonsensi tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*) adalah keliru dikarenakan Surat Perjanjian yang dimaksud adalah Surat Perjanjian Atas Pekerjaan Struktur Rumah Tinggal Jalan Puri Jimbaran II Blok E6/C Nomor 48-53 Jakarta Utara tanggal 15 Maret 2006 antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagaimana yang telah disingkat menjadi Surat Perjanjian yang telah diuraikan ada eksepsi sehingga gugatan rekonsensi dapat dinyatakan sah dan dapat diterima;

Hal. 23 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



3. *Judex Facti* Telah Keliru Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Mengenai Termohon Kasasi Tidak Melakukan *Wanprestasi* Atas Surat Perjanjian;

Termohon Kasasi tidak menyerahkan proyek dengan baik dan tuntas melainkan dengan penuh kerusakan di beberapa bagian pada proyek dan Pemohon Kasasi berhak untuk meminta penggantian atas biaya perbaikan proyek;

3.1 Bahwa Termohon Kasasi tidak menyerahkan proyek dengan baik dan tuntas kepada Pemohon Kasasi melainkan diserahkan dalam keadaan penuh kerusakan dan perlu perbaikan pada banyak bagian termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- (i) Keretakan pada struktur tembok-tembok proyek;
- (ii) Kebocoran yang sistematis dan berkesinambungan hal ini menyebabkan rusaknya bagian struktur yang lain akibat dari rembesan air karena kebocoran struktur tersebut;
- (iii) Pecahnya kaca pada proyek yang diakibatkan oleh kelalaian Termohon Kasasi dalam mengawasi pelaksanaan pekerjaan proyek; dan
- (iv) Rayap-rayap yang menyebabkan kerusakan pada antara lain pendingin udara (*air conditioning*);

3.2 Bahwa Pemohon Kasasi dalam melakukan perbaikan atas kerusakan-kerusakan tersebut di atas telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit dengan nilai kurang lebih Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);

3.3 Bahwa Pemohon Kasasi berhak untuk meminta kompensasi atau penggantian atas biaya perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan pada proyek senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang disebabkan oleh kelalaian Termohon Kasasi sebagaimana telah dibuktikan dalam pemeriksaan tingkat pertama berupa gambar sebelum diperbaiki dan sesudah diperbaiki serta tagihan biaya perbaikan;

Termohon Kasasi Telah Cidera Janji Atau *Wanprestasi* Terhadap Pemohon Kasasi Berdasarkan Surat Perjanjian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.4 Bahwa Termohon Kasasi tidak menyelesaikan proyek sesuai dengan jadwal penyelesaian melainkan melewati batas akhir penyelesaian proyek;
- 3.5 Bahwa Pasal X Surat Perjanjian menyatakan sebagai berikut:  
*Vide* Pasal X Surat Perjanjian:  
"Pekerjaan struktur diselesaikan dalam jangka waktu 9 (sembilan) bulan sejak Pembayaran Tahap 1 dicairkan. Apabila terjadi keterlambatan, maka Pihak Kedua wajib membayar denda sebesar 2 % per hari keterlambatan. Nilai keterlambatan dihitung berdasarkan jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Kedua sejak proyek dimulai sampai tanggal keterlambatan";
- 3.6 Bahwa Termohon Kasasi menyelesaikan dan menyerahkan proyek kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 September 2008 yang jelas melewati batas akhir penyelesaian proyek;
- 3.7 Bahwa keterlambatan penyelesaian proyek yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dapat dihitung sebagai berikut:  
Batas Akhir Penyelesaian Proyek + Tanggal Penyerahan Proyek =  
Jumlah Hari Keterlambatan;  
Yaitu: 18 September 2008 - 20 Desember 2006 = selisih 638 hari;
- 3.8 Bahwa jumlah denda yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi atas keterlambatan penyelesaian proyek sebagaimana diuraikan dalam bagian konvensi jawaban ini adalah sebagai berikut:  
Jumlah total denda keterlambatan dihitung sebagai berikut:  
Jumlah Hari Keterlambatan x ( 2 % x Rp6.000.000.000,00) = Total Denda Keterlambatan, yakni:  
638 hari x Rp12.000.000,00 = Rp7.656.000.000,00 (tujuh miliar enam ratus lima puluh enam juta rupiah);
- 3.9 Bahwa Total Denda Keterlambatan diperjumpakan dengan Total Nilai Pekerjaan Pokok yang dikurangi dengan Biaya Anti Rayap sebagai pekerjaan yang tidak dilakukan oleh Termohon Kasasi sehingga keseluruhan denda yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi adalah sebagai berikut:

Hal. 25 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



Rp7.656.000.000,00 - ( Rp6.474.236.476,00 - Rp 6.150.000.000,00 ) =  
Rp7.331.763.524,00 (tujuh miliar tiga ratus tiga puluh satu juta tujuh  
ratus enam puluh tiga ribu lima ratus dua puluh empat rupiah);

3.10 Bahwa disamping kerugian materil maka kerugian secara psikologis seperti antara lain (i) stress yang dialami oleh Pemohon Kasasi karena tidak dapat menempati proyek mengingat keadaannya yang tidak layak untuk ditempati sebagai tempat tinggalnya yang harmonis bersama-sama dengan keluarga, (ii) rasa dongkol (karena dibodohi orang) sebab sudah mengeluarkan biaya yang begitu besar sampai miliaran rupiah namun hasil pembangunan yang diterima jauh dari apa yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan materi namun apabila disetarakan maka akan mencapai jumlah senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

3.11 Bahwa sampai dengan saat ini kerugian Pemohon Kasasi masih bertambah terus dimana terdapat kerusakan-kerusakan baru dan juga masih adanya sebagian kerusakan tambahan pada kerusakan lama yang belum teratasi antara lain:

- (i) Kerusakan baru pada kaca di Grand Hall retak dikarenakan struktur yang tidak benar sehingga kaca tertekan dan retak (sebagaimana gambar atau foto terlampir pada Lampiran I);
- (ii) Kerusakan tambahan pada kerusakan lama pada kolam renang masih bocor dan kolam whirlpool tidak bisa dipakai karena masih bocor walaupun sudah di waterproofing dan tambal berkali-kali serta banyak tembok-tembok yang mulai retak, dimana semua kerusakan-kerusakan tersebut memerlukan biaya tambahan untuk diperbaiki (sebagaimana gambar atau foto terlampir pada Lampiran II);

3.12 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Pemohon Kasasi menderita kerugian sebagai berikut:

- (i) Kerugian materil yang diderita oleh Pemohon Kasasi sebagai berikut:
  - a. Total denda keterlambatan atas penyelesaian proyek senilai Rp7.331.763.524,00 (tujuh miliar tiga ratus tiga puluh satu juta



tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus dua puluh empat rupiah);

b. Total biaya perbaikan proyek yang dilakukan sendiri oleh Pemohon Kasasi atas kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh kelalaian Termohon Kasasi yang berhak atas penggantian senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);

(ii) Kerugian immateril yang ditimbulkan oleh Termohon Kasasi menyebabkan Pemohon Kasasi mengalami stress karena tidak dapat menempati proyek mengingat keadaannya yang tidak layak untuk ditempati dan mengganggu keharmonisan keluarga Pemohon Kasasi senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

4. *Judex Facti* Tidak Cermat Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Mengenai Tidak Dapat Dimintakan Kompensasi Atau Pergantian Biaya Perbaikan Yang Dimintakan Oleh Pemohon Kasasi

4.1 Bahwa *Judex Facti* tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa kompensasi atau pergantian biaya perbaikan yang dimintakan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi atas perbaikan yang meliputi:

- (i) Keretakan pada struktur tembok-tembok proyek;
- (ii) Kebocoran yang sistematis dan berkesinambungan - hal ini menyebabkan rusaknya bagian struktur yang lain akibat dari rembesan air karena kebocoran struktur tersebut;
- (iii) Pecahnya kaca pada proyek yang diakibatkan oleh kelalaian Termohon Kasasi dalam mengawasi pelaksanaan pekerjaan proyek; dan
- (iv) Rayap-rayap yang menyebabkan kerusakan pada antara lain pendingin udara (*air conditioning*);

4.2 *Judex Facti* telah lalai mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbaikan atas rusaknya bagian struktur yang lain akibat dari rembesan air karena kebocoran struktur tersebut.

*Vide* Bukti T – 27:

Nomor	Bukti	Alat Bukti	Keterangan

Hal. 27 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



1.	Bukti T – 27	Kuitansi tanggal 2 Maret 2010	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat pada akhirnya menunjuk pihak lain untuk memperbaiki kebocoran-kebocoran dengan melakukan penyuntikkan epoxy akibat kelalaian Penggugat senilai Rp2.255.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah) - hal mana berhak dimintakan ganti kerugiannya kepada Penggugat.
----	--------------	-------------------------------	---

4.3 *Judex Facti* Tingkat telah lalai mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbaikan atas pecahnya kaca pada proyek yang diakibatkan oleh kelalaian Termohon Kasasi dalam mengawasi pelaksanaan pekerjaan proyek;

Nomor	Bukti	Alat Bukti	Keterangan
2.	Bukti T – 25	Surat PT Pangkal Multikarya Ref.:109/P-PML/III/10 tanggal 12 April 2010.	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat pada akhirnya menunjuk pihak lain untuk mengganti dan memasang kaca yang pecah akibat kelalaian Penggugat senilai Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) - hal mana berhak dimintakan ganti



			kerugiannya kepada Penggugat.
3.	Bukti T – 26 A	Kuitansi Nomor 140/MH-PMK/II/10/R tanggal 21 Mei 2010.	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan 50% pembayaran atas pekerjaan penggantian dan pemasangan kaca yang dilakukan oleh pihak lain sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) - hal mana berhak dimintakan ganti kerugiannya kepada Penggugat.
4.	Bukti T – 26 B	Kuitansi Nomor 92/MH-PMK/I/10/R tanggal 13 April 2010.	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan 50% pembayaran atas pekerjaan penggantian dan pemasangan kaca yang dilakukan oleh pihak lain sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) - hal mana berhak dimintakan ganti kerugiannya kepada Penggugat.

4.4 *Judex Facti* telah lalai mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbaikan kerusakan pada pendingin udara (*air conditioning*) yang disebabkan oleh rayap;

Hal. 29 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



Nomor	Bukti	Alat Bukti	Keterangan
5.	BUKTI T – 21	Surat Kontrak Kerja Nomor:0172/GP-PCO/KK/II/10 tanggal 23 Februari 2010.	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat pada akhirnya menunjuk pihak lain untuk melakukan pekerjaan anti rayap senilai Rp33.880.000 (tiga puluh tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) yang tidak dilakukan oleh Penggugat di areal proyek sebagaimana diwajibkan dalam Surat Perjanjian yang tentunya hal ini menyebabkan kerugian pada Tergugat- hal mana berhak dimintakan ganti kerugiannya kepada Penggugat.
6.	BUKTI T – 22	Surat PT. Gucimas Pratama Nomor:0164/GP-PCO/PH/II/10 tanggal 20 Februari 2010 perihal revisi penawaran harga anti rayap.	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat pada akhirnya menunjuk pihak lain untuk melakukan pekerjaan anti rayap yang tidak dilakukan oleh Penggugat di areal proyek sebagaimana diwajibkan dalam Surat Perjanjian yang tentunya hal ini menyebabkan kerugian pada Tergugat- hal



			mana berhak dimintakan ganti kerugiannya kepada Penggugat.
7.	BUKTI T – 23	Surat PT. Gucimas Pratama Nomor:0178/GP-PCO/PH/II/10 tanggal 23 Februari 2010 perihal revisi penawaran harga anti rayap.	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat pada akhirnya menunjuk pihak lain untuk melakukan pekerjaan anti rayap yang tidak dilakukan oleh Penggugat di areal proyek sebagaimana diwajibkan dalam Surat Perjanjian yang tentunya hal ini menyebabkan kerugian pada Tergugat- hal mana berhak dimintakan ganti kerugiannya kepada Penggugat.
8.	BUKTI T – 24	Kuitansi Nomor GP-2436 dari PT. Gucimas Pratama tanggal 23 Februari 2010.	Terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan 50% pembayaran atas pekerjaan anti rayap yang dilakukan oleh pihak lain sebesar Rp16.940.000,00 (enam belas juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) - hal mana berhak dimintakan ganti kerugiannya kepada Penggugat.



4.5 Bahwa berdasarkan bukti-bukti di atas yang telah dibuktikan dalam persidangan pada tingkat pertama, kompensasi atau biaya perbaikan yang dimintakan Pemohon Kasasi atas kerusakan yang disebabkan karena *wanprestasi* yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah senyatanya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Februari 2013 dan jawaban memori kasasi tanggal 11 April 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan *wanprestasi* tidak dapat dibuktikan, karena berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan Penggugat yang tidak dapat menyelesaikan proyek pembangunan struktur rumah dalam jangka waktu yang disepakati yaitu sampai tanggal 20 Desember 2006, sedangkan penyelesaiannya sampai tanggal 18 September 2007;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* baik dalam konvensi maupun rekonsensi sudah tepat dan benar.;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NY. STELLA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Termohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NY. STELLA** tersebut;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding I/Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **18 Juni 2014** oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua,

ttd./ H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./ Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,00;          |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,00;          |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00</u> ; |
| J u m l a h ...            | Rp500.000,00;         |

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**

Hal. 33 dari 31 hal. Putusan Nomor 2610 K/Pdt/2013



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

NIP. 19610313 198803 1 003