



**PUTUSAN**

Nomor 2517 K/Pdt./2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**TJONG DJAN JE**, dahulu bertempat tinggal di Petitenget, Lingkungan Taman, Kerobokan Kelod, Kuta Utara-Badung, Bali, sekarang bertempat tinggal di Jalan Bandengan Utara I/18/RT,010/RW 10, Pekojan, Tamboja, Jakarta Barat;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding I;

L a w a n

**KADEK DWI PUJA SASTRA**, Direktur PT Paras Ayu, bertempat tinggal di Lingkungan Dauh Peken, Desa Kabakaba, Kecamatan Kediri Tabanan-Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erwin Siregar, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 98 Pusat Pertokoan Kertha Wijaya Blok C-21, Denpasar, Bali, berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 4 Maret 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

**PT DAYA CIPTA SERAYA**, berkedudukan di Jalan Hasanudin Nomor 103-105 Denpasar-Bali;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding I dan Tergugat I/Pembanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa sejak tanggal 17 Oktober 2011, Penggugat (PT Paras Ayu) telah mendirikan dan mulai menjalankan usaha/bisnis salon kecantikan dan spa dengan nama "Rob Peetom Hair Spa", beralamat di Jalan Petitenget Nomor 16, Lingk. Taman, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung, Bali;

Usaha tersebut dijalankan setelah Penggugat melengkapi dan

*Halaman 1 dari 25 hal. Put. Nomor 2517 K/Pdt./2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengantongi ijin-ijin dari Dinas-Dinas terkait sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, salah satu diantaranya : Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 1174 Tahun 2011 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kab. Badung melalui Dinas Cipta Karya tertanggal 09 Agustus 2011, dengan klasifikasi peruntukan Bangunan: Salon Kecantikan dan Spa;

2. Bahwa pada minggu pertama di bulan September 2012, kolam yang berada di dalam areal bangunan salon kecantikan dan spa milik Penggugat, mengalami keretakan akibat kegiatan konstruksi pembangunan Aveda Suite Hotel milik Tergugat II yang dikerjakan oleh Tergugat I, yang terletak persis di sebelah Barat bangunan milik Penggugat. Atas keretakan tersebut Penggugat telah mengajukan keluhan (*complain*) kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Akan tetapi pada tanggal 25 September 2012, kerusakan justru semakin parah, tembok/pagar pembatas bangunan Salon Kecantikan dan Spa milik Penggugat roboh/runtuh berikut struktur pondasinya, parit hias dan teras rusak berat baik struktur maupun arsitektur, taman samping rusak berikut Instalasi MEP yang ada bahkan setelah di-*check* kembali ternyata terdapat kerusakan di beberapa bagian bangunan;

3. Bahwa berdasarkan hasil pengecekan dan pemeriksaan pihak ketiga kerusakan-kerusakan tersebut meliputi :

1. Di Spa, terdapat : penurunan kolom utama, penurunan pondasi bangunan utama, penurunan *terrace*, pergeseran tanah urugan, pergeseran dinding pagar, retak lantai dasar;
2. Di Studio, terdapat penurunan pondasi bangunan utama, penurunan *terrace*, pergeseran tanah urugan, pergeseran dinding pagar, retak lantai dasar;
3. Di Pond, terdapat penurunan pondasi bangunan utama, penurunan level lantai/ dinding, pergeseran tanah urugan, pergeseran dinding pagar, retak *structure*, kebocoran *structure* penahan air;
4. Di Garden, terdapat penurunan tanah subur, penurunan *terrace*, pergeseran tanah urugan, pergeseran dinding pagar, pergeseran *landscape*.

Dengan identifikasi penyebab kejadian, meliputi :

- a. tidak adanya *space* untuk *border*;
- b. tidak ada dinding pengaman galian;
- c. tidak ada pasangan turap;

Halaman 2 dari 25 hal. Put. Nomor 2517 K/Pdt./2015

#### 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)



- d. galian terlalu dalam, dan;
- e. terlambatnya penanganan pasca galian;

Hasil pengecekan dan pemeriksaan Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud diatas, menunjukkan adalah kesalahan; kelalaian yang dilakukan Tergugat I (*onrechtmatigenalaten*) karena pelaksanaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dilakukan Tergugat I mengabaikan prinsip profesionalitas dalam kemampuan dan tanggung jawab serta asas keamanan dan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;

- 4. Bahwa sebelum terjadinya peristiwa yang menyebabkan beberapa kerusakan pada bangunan milik Penggugat sebagaimana dimaksud diatas, Penggugat telah menyampaikan kekhawatirannya akan rubuhnya tembok/ dinding pagar pembatas dan kerusakan lain yang mungkin timbul, serta telah meminta kepada Tergugat II selaku pemilik Aveda Suite Hotel dan Tergugat I selaku Kontraktor yang mengerjakan proyek konstruksi/ pembangunan Aveda Suite Hotel tersebut untuk memundurkan pembangunan bangunan hotel sekitar 2 (dua) meter dari yang direncanakan;

Bahkan pada saat kekhawatiran tersebut disampaikan, Project Manager PT Daya Cipta Seraya (Tergugat I) sendiri, telah mengetahui akan kemungkinan timbulnya peristiwa tersebut, namun Tergugat I dan Tergugat II tetap melanjutkan pekerjaan konstruksi tanpa mengindahkan permintaan dan kekhawatiran Penggugat. Pekerjaan Konstruksi tetap dilanjutkan oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa mempersiapkan langkah-langkah antisipatif untuk mencegah atau meminimalisir timbulnya kerusakan;

Bahwa kemudian, apa yang menjadi kekhawatiran Penggugat menjadi kenyataan, tembok/ dinding pagar pembatas bangunan milik Penggugat roboh, kerusakan juga terjadi pada bagian spa, studio, pond dan garden yang sudah barang tentu menyebabkan kerugian besar bagi Penggugat;

- 5. Bahwa runtuhnya tembok/dinding pembatas Rob Peetoom Salon dan pergeseran tanah, sebenarnya bisa dihindari. Hal ini sepenuhnya terjadi karena kesalahan tahapan pembangunan dari kontraktor, PT Daya Cipta Seraya (Tergugat I);

Seharusnya Tergugat I melakukan langkah-langkah pekerjaan sbb :

- a. Sebelum melakukan pengerukan tanah untuk basement, kontraktor (Tergugat I) harus membuat tiang penguat atau penahan pada sepanjang dinding pagar Rob Peetoom sedalam minimal 4 meter lebih dalam dari rencana pembangunan basement, untuk mencegah runtuhnya pagar



pembatas Rob Peetoom Hairspa dan juga untuk keselamatan kerja pada proses pengerukan tanah;

- b. Pengerukan tanah harus dimulai dari titik terjauh dari dinding pembatas Rob Peetoom dan berhenti kurang lebih 3 meter dari dinding pembatas;
  - c. Lalu dilakukan terlebih dahulu pengerjaan konstruksi basement tahap 1;
  - d. Setelah pengerjaan konstruksi basement tahap 1 selesai, baru dilakukan pengerukan hingga mencapai tiang penguat atau tiang penahan;
  - e. Tiang penahan atau penguat baru bisa dicabut atau ditanam lebih dalam lagi apabila konstruksi basement seluruhnya sudah selesai;
  - f. Pengerjaan Konstruksi haruslah sesuai dengan gambar dari konstruktor; Konstruktor yang dimaksud adalah ahli di bidang perhitungan ketahanan tanah dan konstruksi bangunan;
6. Pasca terjadinya peristiwa yang menimbulkan kerusakan-kerusakan sebagaimana dimaksud diatas, Penggugat tidak memfungsikan ruangan spa, studio dan ruang retail yang terletak di sisi barat karena khawatir jika ruangan tersebut tetap digunakan dan runtuh tentu akan menimbulkan korban jiwa. Beranjak dari keadaan dimana ruangan spa tidak dapat digunakan, maka layanan jasa salon kecantikan dan spa yang Penggugat kelola tidak dapat berjalan optimal (maksimum), sejak adanya kerusakan pada bangunan milik Penggugat, yang sudah barang tentu hal tersebut memberi efek negatif pada bisnis Penggugat (*Business Interruption*);
7. Bahwa atas kerusakan/kejadian/peristiwa yang timbul sebagaimana tersebut dalam *posita* diatas, Penggugat kemudian mengajukan surat teguran hukum yang isi pada pokoknya meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk :
- a. Menghentikan segala aktifitas pembangunan yang dilakukan sampai adanya kepastian dan kesepakatan penyelesaian antara kedua belah pihak;
  - b. Bertanggung-jawab atas seluruh kerusakan yang diakibatkan rubuhnya dinding pembatas tersebut;
  - c. Mengganti seluruh biaya ataupun kerugian yang ditimbulkan, termasuk dan tidak terbatas pada kerugian bisnis;
- Namun oleh Tergugat II surat teguran tersebut tidak tanggap, sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Sedangkan Tergugat I telah menanggapi teguran Penggugat dengan menginformasikan bahwa Tergugat I bersedia bertanggung-jawab atas kerusakan bangunan yang terjadi di Rob Peetoom Hair Spa akibat pekerjaan pelaksanaan proyek Aveda Suite Hotel dan akan memperbaiki kembali kerusakan-kerusakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, sesuai dengan surat dari Tergugat I Nomor 016/PROY/DCS-SBH/X/2012 yang ditanda-tangani oleh Project manager PT Daya Cipta Seraya tertanggal 03 Oktober 2012;

8. Bahwa atas informasi dan pernyataan Tergugat I yang menerangkan tentang kesediaan Tergugat I untuk bertanggung-jawab dengan memperbaiki kembali semua kerusakan-kerusakan yang timbul, Penggugat kemudian meminta Tergugat I untuk menindak-lanjuti pernyataannya dengan maksud supaya kepentingan proses penyelesaian dapat dilakukan secara lebih transparan, cepat, efektif dan konkret, karena itu Penggugat meminta Tergugat I untuk :

a. Mempersiapkan jadwal dan melaksanakan pertemuan dengan Penggugat sesegera mungkin guna membahas persoalan-persoalan spesifik dan detail mengenai : teknis pekerjaan perbaikan struktur, efek restorasi pada aspek stabilitas (*stability*), keberlanjutan (*sustainability*), dan tampilan eksterior (*exterior look*) termasuk MEP, pekerjaan arsitektur dan taman, pembahasan tentang *time schedule* penyelesaian rekonstruksi yang selambat-lambatnya sudah harus diselesaikan pada minggu I (pertama) Desember 2012, dan lain-lain yang berkaitan;

Kesepakatan yang nantinya dapat dicapai/diperoleh dalam pertemuan tersebut, akan digunakan sebagai bahan untuk menyusun "Perjanjian Penyelesaian" yang teknisnya akan ditanda-tangani di hadapan Notaris, oleh dan antara Para Pihak;

b. Berkaitan dengan pekerjaan perbaikan struktur, MEP, pekerjaan arsitektur dan taman; Penggugat meminta jaminan agar Para Tergugat bertanggung jawab atas kerusakan yang mungkin timbul sebagai akibat/ efek dari kerusakan yang terjadi pada saat ini dan atau dalam proses rekonstruksi untuk masa depan;

c. Mengenai Konsultan Pengawas

Konsultan Pengawas yang akan mengawasi rencana dan pelaksanaan pekerjaan perbaikan struktur, MEP, pekerjaan arsitektur dan taman akan ditunjuk oleh Penggugat.

Hal tersebut Penggugat lakukan supaya kerusakan tidak semakin meluas dan perbaikan dapat segera dilakukan, apalagi kondisi cuaca pada bulan-bulan tersebut telah memasuki musim penghujan;

9. Bahwa ternyata Tergugat I tidak menanggapi permintaan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, sehingga praktis Penggugat hanya mendapat surat pernyataan dari Tergugat I saja, tanpa diikuti tindakan konkret

Halaman 5 dari 25 hal. Put. Nomor 2517 K/Pdt./2015

#### Disclaimer

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



Tergugat I untuk bertanggung jawab menyelesaikan/memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan.

Padahal berdasar ketentuan Pasal 11 pada Bagian Ketiga tentang Tanggung Jawab Profesional dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi menentukan bahwa :

“Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 (Perencana Konstruksi, Pelaksana Konstruksi dan Pengawas Konstruksi) dan orang-perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 (Perencana Konstruksi, Pelaksana Konstruksi dan Pengawas Konstruksi) harus bertanggung-jawab terhadap hasil pekerjaannya”;

Demikian juga dengan Tergugat II semenjak kerusakan tersebut timbul, Tergugat II tidak pernah menggubris/menyampaikan tanggapannya atas surat-surat dan permintaan Penggugat, Tergugat II terkesan tidak peduli tentang bagaimana penderitaan Penggugat atas kerusakan-kerusakan tersebut dan dampaknya terhadap bisnis (*business interruption*) atas salon kecantikan dan spa yang Penggugat jalankan (sampai dengan di minggu pertama bulan November 2012);

Tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechsmatige daad*) karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan apa yang diwajibkan Undang-Undang, tindakan/perbuatan tersebut melanggar hak subyektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II dan bertentangan pula dengan kepatutan (*geode zeden*);

10. Bertitik tolak dari situasi ketidakpastian penyelesaian/perbaikan kerusakan-kerusakan sebagaimana dimaksud diatas, sudah barang tentu menimbulkan kerugian pada diri Penggugat akhirnya Penggugat memutuskan menunjuk pihak ketiga untuk melaksanakan pekerjaan rekonstruksi dengan tetap menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng bertanggung jawab membayar seluruh biaya rekonstruksi, ganti kerugian dan biaya-biaya lain terkait;

Sesuai dengan ketentuan Bab VII tentang Peran Masyarakat Bagian Pertama Hak dan Kewajiban dalam Pasal 29 huruf b Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menegaskan bahwa:

Masyarakat berhak untuk :

- a. Melakukan pengawasan untuk mewujudkan tertib pelaksanaan jasa konstruksi;
- b. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara



langsung sebagai akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi;

11. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menegaskan:

“Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”;

Jo Pasal 1366 KUH Perdata yang menegaskan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”;

Jo Pasal 1367 KUH Perdata yang menegaskan:

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya”;

“Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka adalah bertanggung-jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.”;

serta ketentuan Pasal 38 ayat 1 Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, yang menegaskan bahwa :

“Masyarakat yang dirugikan akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan”

Jo ketentuan Pasal 39 Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menegaskan bahwa:

“Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat 1 adalah tuntutan untuk melakukan tindakan tertentu dan/atau tuntutan berupa biaya atau pengeluaran nyata, dan tidak menutup kemungkinan tuntutan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;

Penggugat mengajukan tuntutan ganti kerugian materiil kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan uraian sbb:

- a. Biaya Rekonstruksi Rp274.455.500,00 (dua ratus tujuh puluh empat juta empat ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);
- b. Biaya Pengecekan dan Pemeriksaan Kerusakan Rp2.120.000,00 (dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);
- c. Biaya *Building Inspector* Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- d. Biaya pembelian kembali seluruh tanaman yang berada di lokasi reruntuhan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);



e. Biaya Penunjukan Pengacara sebesar USD10,000.00 (sepuluh ribu dollar Amerika);

Selain kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian immaterial akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II berupa :

a. Hilangnya ekspektasi keuntungan;

b. Berkurangnya jumlah pelanggan/customer, terganggunya aktivitas dan pekerjaan sehari-hari dalam berbisnis, tersitanya waktu untuk mengurus persoalan *a quo*, yang dalam hal ini tidak dapat dinilai dengan uang, namun agar gugatan ini tidak *illusoir*, maka kerugian tersebut akan ditaksir dengan sejumlah uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per minggu, yang dihitung sejak tanggal 25 September 2012 hingga pekerjaan rekonstruksi selesai dilakukan (minggu terakhir bulan Februari 2013) atau selama 23 minggu dengan jumlah keseluruhan menjadi Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

12. Memperhatikan keadaan dimana Penggugat telah menunjuk Pihak Ketiga untuk melakukan /melaksanakan pekerjaan perbaikan rekonstruksi terhadap kerusakan yang ditimbulkan akibat pelaksanaan pekerjaan konstruksi oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta kondisi di lapangan yang memungkinkan timbulnya potensi kerusakan tembok pembatas dan bangunan milik Penggugat pasca dilakukannya perbaikan rekonstruksi, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan/mengambil tindakan-tindakan antisipatif guna melindungi tembok pembatas berikut bangunan milik Penggugat terhadap kemungkinan-kemungkinan timbulnya kerusakan konstruksi pada bangunan milik Penggugat akibat Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Dengan memperhatikan keadaan, bahwa saat ini proyek Aveda Suite Hotel sedang dibangun, yang tiada lain merupakan proyek dari PT Daya Cipta Seraya, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan seluruh kegiatan pembangunan sampai dengan adanya kepastian atas Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap permasalahan ini;

13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas : Tanah dan Bangunan proyek konstruksi Aveda Suite Hotel, yang terletak di Jalan Petitenget, Lingkungan Taman, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung-Bali;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uit voerbaar bij voorraad*);

15. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini segera dapat dijalankan, maka untuk itu mohon supaya Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung-renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan;

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

Dalam Provisi:

1. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan terhadap: Tanah dan Bangunan proyek konstruksi Aveda Suite Hotel, yang terletak di Jalan Petitenget, Lingkungan Taman, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung-Bali adalah sah dan berharga;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan sementara segala aktifitas konstruksi pembangunan Hotel Aveda Suite sampai dengan adanya penyelesaian kewajiban pembayaran ganti rugi Para Tergugat kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan/mengambil tindakan-tindakan antisipatif guna melindungi tembok pembatas berikut bangunan milik Penggugat terhadap kemungkinan-kemungkinan timbulnya kerusakan konstruksi pada bangunan milik Penggugat akibat Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang ditimbulkan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan konstruksi atas Hotel Aveda Suite merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Biaya Rekonstruksi Rp274.455.500,00 (dua ratus tujuh puluh empat juta empat ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Halaman 9 dari 25 hal. Put. Nomor 2517 K/Pdt./2015



- b. Biaya Pengecekan dan Pemeriksaan Kerusakan Rp2.120.000,00 (dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);
- c. Biaya *Building Inspector* Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- d. Biaya pembelian kembali seluruh tanaman yang berada di lokasi reruntuhan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- e. Biaya Penunjukan Pengacara sebesar USD10,000.00 (sepuluh ribu dollar Amerika);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateriil yang telah diderita oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per minggu, yang dihitung sejak tanggal 25 September 2012 hingga pekerjaan rekonstruksi selesai dilakukan (minggu terakhir bulan Februari 2013) atau selama 23 minggu dengan jumlah keseluruhan menjadi Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan;
6. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Penggugat keliru menarik Tjong Dian Je sebagai Tergugat-II;

Bahwa dalam surat Perjanjian Pemborongan pekerjaan Proyek Swiss-Belhotel, Petitenget, Bali tertanggal 2 April 2012 untuk pekerjaan Struktur, Arsitektur dan Mep yang dibuat antara Jason Wong dalam kedudukannya sebagai pribadi dan pemilik proyek Swiss-Belhotel Petitenget dan Ir. Dave Wirasmita dalam kepastian pribadi untuk melakukan pekerjaan



pemborongan terhadap proyek, maka yang seharusnya Penggugat tarik sebagai Tergugat I dalam perkara ini adalah Jason Wong sebagai pemilik proyek bukan Tjong Djan Je yang tidak ada hubungan hukum dengan Proyek Swiss-Belhotel Petitenget;

2. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena tidak menarik masuk Jason Wong yang merupakan pemilik proyek Swiss-Belhotel Petitenget sebagai Tergugat yang seharusnya bertanggung jawab atas kerusakan bangunan tempat usaha milik Penggugat dan menanggung kerugian yang timbul akibat tindakan Jason Wong yang menolak advis Tergugat-I untuk menggeser Proyek sejauh 2 (dua) meter dari bangunan milik Penggugat. Tidak ditarik masuknya Jason Wong sebagai Tergugat dalam perkara ini akan menyebabkan perkara ini tidak selesai secara tuntas dan menyeluruh;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Dalam Eksepsi Tentang : *Error In Persona*, yaitu :

- a. keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat II (*exception in persona*).
  - Bahwa, Penggugat dalam mengajukan gugatan pada perkara *in casu*, keliru dalam menarik Tergugat II sebagai salah satu pihak, karena Hotel dalam perkara *in casu* adalah milik Badan Hukum yang disebut dengan PT Summit Abadi, sebuah perusahaan terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta tunduk pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas;
  - Bahwa, menurut ketentuan Pasal 92 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 menyatakan bahwa Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
  - Bahwa, kemudian Pasal 97 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 menyatakan bahwa Direksi bertanggung-jawab atas pengurusan perseroan sebagaimana dimaksud dalam pasal 92;
  - Bahwa, kemudian Pasal 98 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 menyatakan bahwa Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan;
  - Bahwa, dalam perkara *in casu*, status Tergugat II bukanlah sebagai Direksi Perusahaan, akan tetapi hanya sebagai pribadi, sebagaimana dalam gugatan, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi cacat formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.



- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat II, karena antara Tergugat II dengan Tergugat I terdapat Perjanjian Kerjasama tentang tanggung jawab Tergugat I terhadap semua pekerjaan dan akibatnya kepada pihak ketiga.
- Bahwa, sebelum dilakukannya pekerjaan menyangkut hotel *in casu*, telah dibuat suatu Perjanjian Kerjasama antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian yang disebut dengan : Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Swiss-Belhotel Petitenget-Bali Pekerjaan Striktur, Arsitektur Dan Mep Nomor V-002/DCS\_CVL/Belhotel/04-XII, tertanggal 2 April 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat I.
  - Bahwa, pada Pasal 10 ayat (3) Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Swiss-Belhotel Petitenget-Bali Pekerjaan Striktur, Arsitektur Dan Mep Nomor V-002/DCS\_CVL/Belhotel/04-XII, menyatakan bahwa Pihak Kedua (Tergugat I) bertanggungjawab penuh atas segala kerugian yang di alami oleh "Pihak Ketiga" yang baik secara langsung maupun tidak langsung yang disebabkan karena kelalaian maupun kesalahan para pekerja Pihak Kedua (Tergugat I);
  - Bahwa, oleh karena adanya kesepakatan antara Tergugat II dan Tergugat II *a quo*, maka dengan ditariknya Tergugat II dalam perkara *in casu*, sehingga menyebabkan gugatan *in casu* salah atau keliru dalam menarik Tergugat II dalam gugatan;
  - Bahwa, oleh karena Penggugat keliru dalam menarik Tergugat II sebagai salah satu pihak maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Sip/1975, tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan, sehingga pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak tetap, sehingga gugatan *in casu* mengandung cacat formal dan harus dinyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;
- c. Eksepsi Tentang : Gugatan kurang pihak/tidak lengkap.
1. Bahwa, sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas, bahwa kepemilikan Beveda Suite Hotel adalah milik sebuah perusahaan terbatas yang disebut dengan PT Summit Abadi, yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 92, 97 dan 98 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa Direksi mewakili perusahaan baik ke dalam maupun ke luar pengadilan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, ternyata pada gugatan dalam perkara *in casu*, Direksi Perusahaan tidak diikutsertakan dalam gugatan *a quo*, sehingga menyebabkan gugatan *a quo* kurang pihak;
  - Bahwa, oleh karena gugatan perkara *in casu* kurang pihak atau tidak lengkap, maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1975 tentang gugatan yang mengandung cacat *plurium litis consortium, juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2872 K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1988, yang berbunyi :  
"Selanjutnya pihak ketiga (pemilik saham) yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum : "*Plurium Litis Consortium*", sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan "tidak dapat diterima."
  - Sehingga gugatan *a quo* kurang pihak dan mengandung cacat formal (*ex juri terti*), dan sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 menyatakan bahwa gugatan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa, dalam gugatannya Penggugat menggugat Tergugat II sebagai salah satu pihak secara pribadi;
- Bahwa, jika Penggugat menggugat Tergugat II sebagai pribadi dan sebagai sebagai pemilik, padahal sebagai seorang istri, tentu mempunyai suami yang berarti harta *a quo* adalah gono gini;
  - Bahwa, padahal dalam gugatan *in casu*, Penggugat tidak mengikutsertakan suami Tergugat II sebagai salah satu gugatan;
  - Bahwa, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 443 K/Pdt/1994, *juncto* Putusan PT Samarinda Nomor 48/Perd/1983/ PT KT.Smd, yang menyatakan bahwa oleh karena rumah yang digugat merupakan harta bersama (gono gini) istri Tergugat harus juga digugat;
  - Bahwa, oleh karena dalam perkara *in casu* suami Tergugat II tidak ikut digugat maka gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
  - Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 92, 97 dan 98 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa Direksi mewakili perusahaan baik ke dalam maupun ke luar pengadilan;
  - Bahwa, ternyata pada gugatan dalam perkara *in casu*, Direksi Perusahaan tidak diikutsertakan dalam gugatan *a quo*, sehingga menyebabkan gugatan *a quo* kurang pihak;

Halaman 13 dari 25 hal. Put. Nomor 2517 K/Pdt./2015



- Bahwa, oleh karena gugatan perkara *in casu* kurang pihak atau tidak lengkap, maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1975 tentang gugatan yang mengandung cacat *plurium litis consortium*, sehingga gugatan *a quo* adalah gugatan kurang pihak dan mengandung cacat formal (*ex juri tertii*), dan gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

d. Eksepsi Tentang : Gugatan terlalu *premature*/terlalu dini.

- Bahwa, Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara *in casu* mengatasnamakan sebuah perusahaan yang disebut dengan PT Paras Ayu;

- Bahwa, sebagaimana telah ditetapkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 2743 K/Pdt/1995, tanggal 18 Juni 1996 yang menyatakan jika sebuah perusahaan mengalami suatu kerugian harus ditentukan oleh para pemegang saham yang dituangkan dalam suatu audit oleh akuntan publik, yang menyatakan bahwa perusahaan merugi, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“Yang berhak menentukan untung rugi suatu perusahaan adalah rapat umum pemegang saham dan diaudit akuntan publik;

Gugatan ganti rugi yang diajukan oleh direktur utama perusahaan tanpa adanya pengesahan dari rapat umum pemegang saham dan audit dari akuntan publik yang menyatakan perusahaan rugi, gugatan belum waktunya diajukan ke pengadilan.”

- Bahwa, oleh karena meruginya perusahaan sebagaimana didalilkan Penggugat tanpa ditetapkan oleh para pemegang saham dan tanpa ditetapkan dalam audit akuntan publik, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang Prematur/Terlalu Dini, sehingga gugatan *a quo* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

e. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)/Kontradiksi antara *posita* dengan *petitum*/ antara *posita* dan *petitum* tidak saling mendukung.

- Bahwa, pada halaman 7 gugatan, Penggugat meminta agar Majelis Hakim memutus dalam Provisi yang berisi sebagaimana dalam *petitum* gugatan;

- Bahwa, setelah diteliti dan dibaca dengan cermat, tidak ditemukan satupun *posita* yang menyangkut dengan *petitum a quo*, bahkan yang terlihat, tiba-tiba saja Penggugat meminta Majelis Hakim agar menghukum Tergugat I dan II agar memutus dalam Provisi sebagaimana dalam *petitum*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, menyatakan:

“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara *petitum* dengan *posita (fundamentum petendi)* harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa *petitum* (tuntutan) haruslah didukung oleh *posita/fundamentum petendi* yang diuraikan baik dalam faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: Gugatan tidak dapat diterima.”

- Bahwa, oleh karena sebelumnya Penggugat tidak mencantumkan dalam *posita* tentang permintaan *petitum* Provisi *a quo*, sehingga menyebabkan antara *posita* dengan *petitum* tidak saling mendukung/saling kontradiktif dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 597/Pdt.G/2013/PN Dps tanggal 16 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II yang tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang ditimbulkan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan konstruksi atas Hotel Aveda Suite merupakan perbuatan melawan hukum;

Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil yang dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut:

- a. Biaya Rekonstruksi Rp274.455.500,00 (dua ratus tujuh puluh empat juta empat ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);
- b. Biaya pengecekan dan pemeriksaan kerusakan Rp2.120.000,00 (dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);
- c. Biaya *Building Inspector* Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);

Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per

Halaman 15 dari 25 hal. Put. Nomor 2517 K/Pdt./2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Minggu, yang dihitung sejak tanggal 25 September 2012 hingga pekerjaan kontruksi selesai dilakukan (Minggu terakhir bulan Februari 2013) atau selama 23 Minggu dengan jumlah keseluruhan menjadi Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);

Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara bersama-sama untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 173/PDT/2014/PT DPS tanggal 30 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding I pada tanggal 27 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding I diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 597/Pdt.G/2013/PN Dps yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 12 Mei 2015;
2. Tergugat I pada tanggal 15 Mei 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 Mei 2015;

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;

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

1. Bahwa, Pemohon Kasasi II/Tergugat II sangat keberatan dan sangat terkejut dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, karena berkasnya dikirim ke Pengadilan Tinggi dalam waktu yang sangat cepat dan super cepat, sehingga tidak memberi kesempatan kepada Pemohon Kasasi

Halaman 16 dari 25 hal. Put. Nomor 2517 K/Pdt./2015

#### 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)



II/Pembanding I/Tergugat II untuk menyampaikan Memori Banding;

2. Bahwa, selain itu, Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat II tidak menerima Relas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (*inzaage*) dari Pengadilan Negeri Denpasar Bali, sehingga tidak mengetahui bahwa berkas *a quo* sudah dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar;
3. Bahwa, pengiriman berkas super cepat tersebut terlihat dari putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 597/Pdt.G/2013/PN Dps. yang diputus pada tanggal 16 September 2014;
4. Bahwa, logikanya, jika putusan Nomor 597/Pdt.G/2013/PN Dps. diputus pada tanggal 16 September 2014, sedangkan Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat II baru bisa mendapatkan salinannya satu bulan setelah diputus, yaitu sekitar bulan Oktober 2014;
5. Bahwa, kemudian pada tanggal 27 November 2014, Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai pengadilan banding telah mengeluarkan Penetapan penentuan Majelis Hakim yang mengadili perkara di Pengadilan Tinggi Denpasar (lihat putusan pengadilan tinggi halaman 7);
6. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas sangat jelas bahwa ada sesuatu yang tidak beres dan patut dianggap perkara *a quo* mendapat pesanan dari pihak tertentu, sehingga harus diputus dengan super cepat tanpa memberi waktu kepada Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat II untuk untuk menyampaikan memori banding dan dengan sengaja tidak memberikan relas pemberitahuan untuk memeriksa berkas (*inzage*);
7. Bahwa, sebagai informasi tambahan, oleh karena ketidaktahuan Pemohon Kasasi II/Tergugat II, maka pada tanggal 20 Maret 2015, Pemohon Kasasi II/Tergugat II mengajukan Memori Banding ke Pengadilan Negeri Denpasar Bali;
8. Bahwa, ternyata staf Pengadilan Negeri Denpasar Bali menyatakan bahwa berkas perkaranya telah dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar Bali, dan menyarankan supaya Pemohon Kasasi II/Tergugat II menyampaikan langsung ke Pengadilan Tinggi Denpasar Bali;
9. Bahwa, pada tanggal 2 April 2015, Pemohon Kasasi II/Tergugat II telah menyampaikan memori banding dan Pengadilan Tinggi Denpasar Bali telah menerima Memori banding Pemohon Kasasi II/Tergugat II;
10. Bahwa, kemudian perlu Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat II, putusan pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Denpasar *a quo* tidak memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan;



11. Bahwa, tidak adanya kepastian hukum dan rasa keadilan tersebut terlihat pada pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memutus perkara *a quo* hanya berdasarkan pertimbangan pribadi dan tidak menggunakan nalar ataupun akal yang sehat dan tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku;
12. bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* hanya dilihat dari segi perundang-undangan yang umum dan tanpa melihat perundang-undangan yang khusus yaitu undang-undang yang berlaku pada perkara *in casu* Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
13. Bahwa, rasa ketidakadilan dan tidak adanya kepastian hukum *a quo* terlihat dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Bali pada halaman 45 alenia ke 3 berbunyi sebagai berikut :  
Menimbang, bahwa Tergugat II membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan apa yang terjadi sebagaimana dalam gugatan Penggugat bukan merupakan tanggung jawab Tergugat, karena antara Tergugat II dengan Tergugat I telah dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian bersama dimana dinyatakan dalam surat perjanjian pemborongan pembangunan Swiss Bell Hotel Petitenget Bali tentang Struktur, Arsitektur dan MEP Nomor V/002/DCS-CVL/Belhotel/04-XII khususnya Pasal ayat (3) menyatakan bahwa pihak kedua (Tergugat I) bertanggung jawab penuh atas segala kerugian yang dialami oleh pihak ketiga yang baik langsung maupun tidak langsung yang disebabkan karena kelalaian para kerja pihak kedua (Tergugat I), dikuatkan dengan bukti T.II-1, T.II-2, dan T.II-3 dan keterangan saksi Indra Yuliadi;  
Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat tentang pertanggungjawaban terhadap proyek Swiss Belhotel yang diserahkan kepada Tergugat untuk bertanggung jawab terhadap kerugian yang dialami saat membangun hotel tersebut yang ditunjuk dalam surat perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut karena bahwa ketentuan tentang surat perjanjian pembangunan pekerjaan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang yaitu Pasal 1376 KUH Perdata dengan demikian maka Tergugat II tidak boleh melepaskan tentang pertanggungjawaban terhadap kerugian yang dialami oleh Tergugat I dalam membangun hotel tersebut;
14. Bahwa, berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim *a quo* terlihat dengan jelas bahwa Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* hanya berpedoman pada Undang-Undang yang bersifat umum, tetapi tidak



mengerti Undang-Undang yang bersifat khusus yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;

Bahwa, berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 yang mengatur Kontrak Kerja Konstruksi pada ayat (2) huruf j menyatakan bahwa kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya memuat keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;

Bahwa, kemudian pada penjelasannya menyatakan bahwa:

1. Keadaan memaksa yang bersifat mutlak (*absolute*) yakni bahwa para pihak tidak mungkin melaksanakan hak dan kewajibannya;
2. Keadaan memaksa yang bersifat tidak mutlak (*relative*), yakni bahwa para pihak masih dimungkinkan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya;

“Resiko yang diakibatkan oleh keadaan memaksa dapat diperjanjikan oleh para pihak, antara lain, melalui lembaga pertanggungan (asuransi)”.

15. Bahwa, kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi menyatakan bahwa kontrak kerja konstruksi pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan;

16. Bahwa, kemudian pada Pasal 20 ayat (2) nya menyatakan bahwa dalam hal pekerjaan terintegrasi, kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dituangkan dalam 1 (satu) kontrak kerja konstruksi;

17. Bahwa, kemudian pada Pasal 20 ayat (3) nya menyatakan bahwa kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dibedakan berdasarkan antara lain : Lump Sum;

18. Sedangkan sesuai dengan Pasal 21 PP Nomor 29 Tahun 2000 tersebut menyatakan bahwa : Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Lump Sum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a merupakan kontrak kerja atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua resiko yang terjadi dalam proses pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa (Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I/PT Daya Cipta Seraya) sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah;



19. Bahwa, dalam perkara *in casu*, Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II telah melaksanakan semua kewajibannya, dimana untuk memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut pada Pasal 22 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tersebut, Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II telah membayar asuransi atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I pada Asuransi Rama dengan Nomor 1408011200001, untuk mengantisipasi adanya kerugian bagi pihak ketiga, sebagai antisipasi dan kewajiban jika terjadi kerugian terhadap pihak ketiga;
20. Bahwa, akan tetapi Pembanding I/Tergugat I (PT Daya Cipta Seraya) sengaja tidak memberitahukan kepada Terbanding atas adanya asuransi tersebut, dan secara diam-diam Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (PT Daya Cipta Seraya) meminta uang asuransi tersebut, meskipun pihak asuransi menolak karena tanpa persetujuan Pemohon Kasasi II /Pembanding II/Tergugat II yang telah membayar asuransi tersebut;
21. Bahwa, cara dan perbuatan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (PT Daya Cipta Seraya) yang tidak memberitahukan adanya asuransi tersebut tetapi justru secara diam-diam meminta uang asuransi tersebut tanpa persetujuan dari Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II, menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (PT Daya Cipta Seraya) mempunyai maksud yang tidak baik dan diduga akan menggelapkan uang asuransi tersebut demi kepentingan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I;
- I. Tentang Besar Kerugian.
22. Bahwa, Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II sangat keberatan tentang besarnya kerugian yang dibebankan kepada Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II;
23. Bahwa, besarnya kerugian yang dibebankan oleh Majelis Hakim kepada Pemohon Kasasi II/Pembanding/Tergugat I dan II yaitu sebesar:
- Kerugian materil sebesar Rp274.445.500,00 (dua ratus tujuh puluh empat juta empat ratus empat puluh lima ribu lima ratus rupiah);
  - Biaya pengecekan dan pemeriksaan kerusakan Rp2.120.000,00 (dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);
  - Biaya *building inspector* Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
  - Dan kerugian immaterial sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);
- Dimana kalau ditotal secara keseluruhan berjumlah Rp399.565.500 (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus enam puluh lima ribu lima



ratus rupiah);

Jumlah mana sangat besar dan sangat fantastis dan tidak masuk akal sehat untuk penggantian sebuah pagar hanya sepanjang 25 meter saja dengan ketinggian 2 meter;

24. Bahwa, besarnya penggantian kerugian sebesar Rp399.565.500,00 tanpa jelas dasarnya, hanya berdasarkan pengakuan dan faktor-faktor yang dibawa oleh sendiri Terbanding secara sepihak tanpa adanya taksiran dari pihak ketiga yang independen yang ditunjuk oleh para pihak;

25. Bahwa, kerugian sebesar angka *a quo*, merupakan pertimbangan diluar nalar sehat, karena pagar yang didalilkan oleh Terbanding *a quo*, hanya sepanjang kurang lebih 25 meter dengan tinggi sekitar 2 meter, sehingga tidak mungkin akan menelan biaya sebesar yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar *a quo*;

26. Bahwa, selain itu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebelumnya tidak pernah memberitahukan kepada Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II tentang adanya efek dari pembangunan hotel milik Pembanding II/Tergugat II;

27. Bahwa, selain itu, adanya efek dan akibat sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dalam perkara *in casu* tidak pernah diberitahukan ataupun dilaporkan kepada pihak P2B setempat, padahal P2B adalah instansi yang ditetapkan oleh pemerintah dalam hal pengawasan pembangunan hotel *a quo*;

28. Bahwa, oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat sebelum melakukan gugatan tanpa pemberitahuan kepada Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II maupun pihak P2B setempat, akan tetapi Majelis Hakim tidak pernah memberi pertimbangan hukum atas keberadaan dan tidak adanya pendapat P2B setempat tentang adanya kerugian, karena hanya pihak P2B yang dapat menentukan dan menjadi pertimbangan dalam kerugian tersebut;

29. Bahwa, oleh karena itu, besarnya kerugian tersebut yang hanya berdasarkan pendapat dan penafsiran pihak Termohon Kasasi/Penggugat secara sepihak, tidak dapat menjadi ukuran dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim;

## II. Tentang Perbuatan Melawan Hukum

30. Bahwa, Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II keberatan jika dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dalam pembangunan hotel *in casu* telah sesuai dengan perundang-undangan yang



berlaku dan telah sesuai dengan perizinan yang diberikan oleh pihak terkait;

31. Bahwa, selain itu Perjanjian Kerja antara Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dengan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, yaitu dibuat dengan kontrak kerja, sistem pengupahan adalah sistem lump sum sebagaimana dimaksud undang-undang jasa konstruksi, yang artinya, Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II telah sepakat untuk membayar secara keseluruhan upah termasuk tanggungjawab dengan membayar asuransi terhadap kemungkinan adanya kerugian kepada pihak ketiga;
32. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 menyatakan :  
Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi;
33. Bahwa, sedangkan pada ayat (2) nya menyatakan :  
Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi;
34. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, sangat jelas, walaupun benar adanya kerugian bagi pihak ketiga, maka menjadi tanggung jawab Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I untuk mengganti kerugian tersebut, karena antara Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dengan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I telah dibuat dan disepakati dengan suatu kontrak kerja dan disertai pembayaran asuransi oleh Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II;
35. Bahwa, sebagai pengguna jasa, Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II adalah masyarakat awan dan tidak mengerti tentang jasa konstruksi, maka oleh sebab itu antara Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I, dibuat suatu kontrak kerja, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999, maka kontrak kerja *a quo* adalah sah dan mengikat para pihak;
36. Bahwa, oleh karena kontrak kerja antara Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dengan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (PT Daya Cipta Seraya) telah dituangkan dituangkan dalam suatu kontrak kerja



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Swiss-Belhotel Petitenget-Bali Pekerjaan Striktur, Arsitektur Dan Mep Nomor V-002/DCS\_CVL/Belhotel/04-XII, tertanggal 2 April 2012, maka kontrak kerja *a quo* adalah sah dan mengikat;

37. Bahwa, oleh karena kontrak kerja sebagaimana Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Swiss-Belhotel Petitenget-Bali Pekerjaan Struktur, Arsitektur Dan Mep Nomor V-002/DCS\_CVL/Belhotel/04-XII, tertanggal 2 April 2012 adalah sah dan mengikat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan (2) nya, tanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan dalam pembangunan hotel *a quo*, adalah menjadi tanggung jawab Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (PT Daya Cipta Seraya);

38. Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II uraikan tersebut, dimana Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II telah melaksanakan semua kewajiban dan tidak ada undang-undang yang dilanggar, akan tetapi Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (PT Daya Cipta Seraya) yang terbukti melakukan banyak pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, apalagi terbukti tanpa memberitahukan tentang adanya asuransi yang Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II bayarkan melalui Asuransi Rama, maka sangat jelas bahwa walaupun benar pembangunan hotel *a quo* telah menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, maka kerugian tersebut menjadi tanggung jawab Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I (PT Daya Cipta Seraya);

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 7 Mei 2015 dan jawaban memori kasasi tanggal 25 Mei 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa ternyata Tergugat kurang berhati-hati dalam melaksanakan pembangunan Hotel Aveda Suite sehingga telah merugikan kepada Penggugat;

Bahwa *Judex Facti* sudah tepat dan benar menerapkan hukum, lagipula segala yang berkaitan dengan kontrak pekerjaan telah diperjanjikan, sehingga kedua pihak wajib tunduk dan mengikatkan diri pada kesepakatan itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan

Halaman 23 dari 25 hal. Put. Nomor 2517 K/Pdt./2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: TJONG DJAN JE tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon 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 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: **TJONG DJAN JE** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding I untuk membayar semua biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Januari 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn. 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 Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp</u>	<u>489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	500.000,00

Panitera Pengganti,  
Ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

### 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)