



**PUTUSAN**

Nomor 3099 K/Pdt/ 2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**WONG KUWIK KIONG Als AWONG**, Biro Bangunan yang beralamat di Komplek Bintan Centre Blok O Nomor 35, Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Kurniawan, SH., MH., M.Si. dan kawan-kawan, Para Advokat, yang berkantor di Jalan Kijang Lama Gang Putri Balqis III B Nomor 73, Kilometer 7, Tanjung Pinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

**PT. SINAR CIPTA PRATAMA**, berkedudukan di Komplek Rosedale Blok E Nomor 98, Batam Centre Batam, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andris, SH., MH dan kawan-kawan, Para Advokat, yang berkantor di Komplek Regency Park Blok II Nomor 16 Pelita Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kerjasama Pembangunan Ruko dimana Penggugat sebagai pemberi kerja dan Tergugat sebagai Pemborong (Biro bangunan) sebagaimana yang tertuang di dalam Kontrak Kerja Pembangunan Ruko yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12-11-2010;
2. Bahwa setelah ditandatangani Surat Kontrak tersebut diatas, Tergugat mulai melakukan pekerjaan di lapangan, akan tetapi sangat disayangkan pekerjaan yang Tergugat lakukan tidak sesuai dengan Perjanjian yang

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



sudah disepakati terutama mengenai bahan-bahan yang digunakan tidak sesuai dengan Pasal 4 yang sudah disepakati;

3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Perjanjian yang ada seharusnya Tergugat membuat paving blok dengan Ukuran 8 M, tetapi ternyata tidak dibuat paving blok tetapi hanya disemen saja, dan semenisasinya juga tidak standar dan tidak berkualitas sehingga beberapa bagian retak dan hancur sehingga Penggugat memperbaiki sendiri dengan biaya sendiri yang seharusnya itu menjadi tanggung jawab Tergugat sebagai Pemborong;
4. Bahwa berdasarkan pasal 7 ayat 2 Kontrak Kerja Pembangunan Ruko tersebut seharusnya pekerjaan tersebut sudah selesai dalam waktu 12 (dua belas) bulan terhitung dari Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yakni tanggal 06 Desember 2010 namun sampai tanggal 06 Desember 2011 belum selesai, bahkan sampai saat ini masih belum selesai, sehingga sampai Surat Gugatan ini dimasukkan keterlambatannya adalah 15 (lima belas) bulan;
5. Bahwa selanjutnya berdasarkan pasal 7 ayat 4 Tergugat yang belum berhasil melakukan/menyiapkan pembangunan bangunan rumah toko (ruko) atau wan prestasi dikarenakan kelalaian Pihak Kedua maka untuk setiap bulan keterlambatan, Pihak Kedua dikenakan denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang mana jika dihitung hingga saat ini adalah 15 (lima belas) bulan maka denda yang harus dibayar oleh Tergugat pada Penggugat adalah sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).
6. Bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat meninggalkan pekerjaan tersebut tanpa ada rasa tanggung jawab sebagai pemborong, maka Penggugat telah memanggil pihak ketiga yang berkompeten untuk menghitung hasil kerja Tergugat atas ruko Nomor 1, 2 dan 3, ternyata setelah dihitung progressive pekerjaan Tergugat hanya sampai 35% (Tiga puluh lima persen saja) sedangkan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat adalah sebesar Rp264.600.000,00 (dua ratus enam puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) yakni sudah sampai pada 40% (empat puluh) dengan demikian telah terjadi kelebihan bayar sebesar 5 (lima) persen atau sebesar Rp33.075.000,00 (tiga puluh tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah) dan kelebihan pembayaran ini harus dikembalikan oleh Tergugat pada Penggugat sekaligus dan seketika.

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dari hasil pengecekan lapangan terdapat banyak sekali cacat yang terlihat dengan kasat mata serta bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian maupun dengan gambar spesifikasi teknis, sehingga Penggugat harus memperbaiki kerusakan yang ada dengan biaya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
8. Bahwa oleh karena pelaksanaan pekerjaan sudah tidak sesuai dengan Surat Kontrak serta jangka waktu telah melebihi dari kesepakatan yang ada didalam maka secara hukum Tergugat telah cidera janji (*wan prestasi*) dan berdasarkan pasal 11 Perjanjian Kontrak Kerja, Penggugat berhak menunjuk pemborong pengganti dan semua kerugian yang dialami oleh Penggugat harus dipikul oleh Tergugat.
9. Bahwa sehubungan dengan wanprestasi yang Tergugat lakukan, maka Penggugat mengalami kerugian yang baik secara materil maupun immateril.
  - A. Tentang Kerugian Materil (real)

Bahwa adapun nilai kerugian Material yang lain adalah sebesar Rp148.075.000,00 (seratus empat puluh depalan juta tujuh puluh lima ribu rupiah). Kerugian tersebut adalah kerugian yang nyata yang disebabkan oleh perbuatan wan prestasi Tergugat.
  - B. Tentang Kerugian Immateril (moril)

Bahwa selain kerugian Material yang telah diuraikan diatas, Penggugat juga mengalami Kerugian Immateril (Moril) yaitu berupa perasaan tertekan karenaPenggugat tidak bisa menjual ruko yang sudah dibangun, oleh karena kerugian immaterial (moril) ini tidak bisa dinilai dengan sejumlah uang berapapun besarnya, maka sebagai bahan pertimbangan buat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya patut apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi immaterial (moril) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
  - C. Tentang Uang Paksa (*Dwangsom*)

Bahwa Tergugat patut pula dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan ini.
  - D. Tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij vooraad*)

Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan fakta dan bukti hukum yang cukup kuat, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada *verzet*, banding maupun Kasasi.

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## E. Tentang Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)

Oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti serta fakta-fakta yang ada, maka Penggugat akan mengajukan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap 1 (satu) unit Ruko milik Tergugat yang terletak di Komplek Bintan Center Blok O Nomor 25 Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau.

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

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kontrak Kerja Pembangunan Ruko yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12-11-2010.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*).
4. Memerintahkan Tergugat untuk melunasi sisa hutang pada Penggugat sebesar Rp148.075.000,00 (Seratus empat puluh delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) secara tunai dan seketika.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Immateril (Kerugian Moril) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari untuk setiap kelalaian Tergugat dalam melaksanakan isi putusan ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *Verzet*, Banding maupun Kasasi.
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap 1 (satu) unit ruko milik Tergugat yang terletak di Komplek Bintan Center Blok O Nomor 35, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas, karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai letak bangunan Ruko yang menjadi Obyek sengketa yang Penggugat permasalahkan dalam Perkara *a quo*, demikian pula mengenai luas serta jumlah Ruko yang Penggugat permasalahkan serta spesifikasi teknis bangunan Ruko yang Penggugat maksud sesuai dengan gambar dan Bestek yang telah disepakati/diperjanjikan antara Tergugat dengan Penggugat.
2. Bahwa disamping itu Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan jelas kapan sesungguhnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Bangunan Ruko yang Penggugat permasalahkan dalam perkara *a quo* dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, yang Penggugat katakan sebagai awal dimulainya pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Perkara *a quo*, sehingga dapat dilihat secara jelas apakah benar sesungguhnya Tergugat telah melakukan *Wanprestasi* (Ingkar janji) dalam hal tenggang waktu penyelesaian pekerjaan Bangunan Ruko sebagaimana yang Penggugat dalilkan dalam Perkara *a quo*.
3. Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan secara tegas, jelas dan rinci mengenai tahapan pembayaran sesuai dengan yang disepakati dan telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga dengan demikian tidak dapat difahami, tidak dapat dimengerti serta tidak dapat dinilai apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji (*Wanprestasi*) dalam menyelesaikan pekerjaan pembangunan Ruko sebagaimana gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* ataukah sesungguhnya Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan Ingkar Janji atas tahapan pembayaran yang seharusnya Penggugat bayar secara tunai kepada Tergugat dalam melakukan Pekerjaan, sehingga Tergugat mengalami kendala dan hambatan dalam melakukan Pekerjaan, yang berakibat terjadinya keterlambatan dalam penyelesaian pembangunan Ruko sebagaimana yang Penggugat maksud dalam Gugatan Penggugat *a quo* ;
4. Bahwa Penggugat juga tidak mampu menjelaskan secara jelas dan rinci mengenai perbaikan kerusakan yang Penggugat akui telah lakukan dengan biaya mencapai sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
5. Bahwa gugatan Penggugat yang didasarkan atas perbuatan *Wanprestasi* (Ingkar Janji) yang digabungkan dan sekaligus diikuti dengan tuntutan ganti rugi materil dan Immateril (Moril) adalah suatu

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



gugatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, dimana pada gilirannya gugatan Penggugat tidak hanya mengakibatkan gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas tetapi juga gugatan Penggugat didasarkan atas Perjanjian yang mengandung cacat hukum dan oleh karenanya perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum dan atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan.

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara dianggap diulangi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa selanjutnya untuk memudahkan Penyebutan masing-masing pihak dalam perkara *a quo* maka Penggugat Rekonvensi disingkat PR sedangkan Tergugat Rekonvensi disingkat TR, demikian pula Penggugat dalam Konvensi disingkat PK sedangkan Tergugat Konvensi disingkat TK;
3. Bahwa Penggugat dalam ReKonvensi /Tergugat Konvensi adalah selaku pihak yang selalu melakukan pekerjaan borongan dengan pihak lain dalam rangka melakukan pekerjaannya dibidang bangunan (Biro Bangunan);
4. Bahwa antara Penggugat dalam ReKonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat dalam ReKonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan kerjasama dalam pekerjaan borongan yaitu membangun 5 (lima) unit Ruko 2,5 (dua setengah) lantai di atas lokasi tanah yang dipersiapkan oleh Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat Konvensi untuk membangun ke-5 Ruko dimaksud yang terletak di Km.11 Jalan Raya Arah Tanjung Uban;
5. Bahwa untuk melakukan pekerjaan tersebut Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi bersama dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Kontrak Kerja Pembangunan Ruko tertanggal 12 November 2010;
6. Bahwa sejak penandatanganan Kontrak Kerja sebagaimana dimaksud pada poin 3 di atas, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi mulai melakukan pekerjaan pembangunan 5 (Lima) unit ruko sesuai dengan tahapan-tahapan pekerjaan dalam Pasal 8 Kontrak Kerja Pembangunan Ruko, yang pada saat itu Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat Konvensi telah menyelesaikan pekerjaan pada tahap kedua yaitu 25% dari keseluruhan pekerjaan. artinya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus melakukan pembayaran uang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menerima pembayaran uang dimaksud;

7. Bahwa setelah itu Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat Konvensi meminta kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk meneruskan pembangunan dengan memberikan prioritas penyelesaian pembangunan khusus untuk bangunan 2 (Dua) unit ruko, dengan janji kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan melakukan pembayaran uang sebesar Rp270.000.000,00 (duaratus tujuh puluh juta rupiah);
8. Bahwa dengan telah dilakukannya prioritas penyelesaian pembangunan 2 (Dua) unit ruko oleh Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat Konvensi masih memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan pembangunan lanjutan terhadap 3 (Tiga) unit ruko lagi kepada Tergugat dalam ReKonvensi/Penggugat Konvensi;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan pekerjaan tahap ketiga yaitu pekerjaan pengecoran lantai 2, yang apabila pekerjaan tersebut persentasekan maka Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi seharusnya membayar uang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya membayar uang kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus limapuluh juta rupiah);
10. Bahwa walaupun Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih terdapat kekurangan bayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) pada pembangunan tahap ketiga,namun Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi tetap melaksanakan pekerjaannya dan mulai masuk pada tahap keempat yaitu membuat semua tiang-tiang dan menyusun bata yang mana keseluruhan pekerjaan tersebut Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengeluarkan uang yang diperhitungkan sebesar Rp30.000.000,00 (Tiga puluh juta rupiah). Oleh karenanya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih mempunyai kewajiban terhadap Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya sebesar Rp80.000.000,00 (Delapan puluh juta rupiah);

*Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015*



11. Bahwa sekira tanggal 26 Februari 2013 yang lalu, telah datang orang yang mengaku dari pihak Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang bertujuan hendak mengambil kayu-kayu yang ada pada bangunan tersebut dan mengatakan akan membongkar bedeng milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi seolah-olah antara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah selesai dalam melakukan kontrak kerja pembangunan ruko tersebut padahal Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum melaksanakan pembayaran yang masih tersisa atas prestasi pekerjaan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
12. Bahwa keinginan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk melakukan pembongkaran bedeng dan tiang-tiang penyangga yang terdapat pada bangunan ruko secara sepihak tentu tidak dapat Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Konvensi setuju bahkan sebaliknya sangat berkeberatan atas rencana yang ingin dilakukan tersebut sebelum Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Konvensi menerima seluruh upah dan hasil kerja sebagaimana tertuang pada poin di atas;
13. Bahwa oleh karena sampai dengan saat sekarang ternyata Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum melakukan pembayaran kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum dapat melanjutkan pekerjaan untuk penyelesaian tahap ketiga unit ruko sesuai dengan kesepakatan dan/atau jika seandainya pekerjaan ini hendak diakhiri oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka berdasarkan hukum antara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus sama-sama sepakat untuk mengakhiri kontrak kerja ini sebagaimana diatur dalam KUHPerdata;
14. Bahwa atas Kelalaian Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam memenuhi Prestasi/Kewajibannya termasuk segala tindakan serta perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat Konvensi terhadap Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat Konvensi melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan Surat Teguran Hukum (Somatie) namun tidak pernah diindahkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan secara tiba-tiba justru Tergugat

*Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015*



dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengajukan gugatan serta Tuntutan Hukum kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/TergugatKonvensi tersebut diatas jelas dan nyata Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi Terhadap Penggugat dalam ReKonvensi/Tergugat Konvensi dan untuk itu pula wajar dan patut menurut hukum jika Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk memenuhi prestasi/kewajiban keperdataan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu berupa melakukan seluruh pembayaran yang masih tersisa atas prestasi pekerjaan yang telah Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi lakukan terhadap pekerjaan pembangunan Ruko Milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang dapat Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi rincikan sebagai berikut :
  - a. Kekurangan uang pembayaran pembangunan ruko pada tahap ketiga sebesar Rp50.000,000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - b. Pembangunan pekerjaan pada tahap keempat yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila diperhitungkan sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
16. Bahwa adapun total kerugian materil yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya sebesar Rp80.000.000,00 (Delapan puluh juta rupiah), seluruh kerugian materil ini harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat Konvensi secara tunai, kontan, dan seketika kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tanpa mencicil;
17. Bahwa selain kerugian materil Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga mengalami kerugian moril yang tak ternilai jumlahnya. Oleh karena kerugian moril yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, tidak dapat diperhitungkan secara jelas dan pasti sebagaimana layaknya kerugian materiil, namun demi untuk memberikan kepastian hukum, maka wajar dan pantas jika Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menuntut ganti kerugian moriil yang Penggugatdalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi alami atas ulah dan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalamKonvensi yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu milyar rupiah). Seluruh kerugian moril yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



Konvensi harus Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi, bayar dengan tunai, kontan, dan seketika tanpa mencicil ;

18. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* agar tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang Mulia agar berkenan meletakkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah berikut bangunan Ruko yang berdiri di atasnya yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yang letak, luas serta jumlahnya akan diuraikan secara rinci melalui surat permohonan sita jaminan dalam Gugatan Rekonvensi Perkara *a quo*;
19. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Gugatan Rekonvensi tersebut di atas, mohon Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili Perkara *a quo* berkenan memberikan Putusan yang amar Putusannya sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau menyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) ;

Tentang Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dan ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan sebagai hukum perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi merupakan perbuatan hukum yang telah kesepakatan perjanjian kerja sama;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya kerugian yang telah diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat Konvensi baik secara materil maupun moril, dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materil :



Kerugian materil yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya sebesar 80.000.000,00 (Delapan puluh juta rupiah). Seluruh kerugian materil ini, harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara tunai, kontan, dan seketika kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi tanpa mencicil.

b. Kerugian Moril :

Kerugian moril yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat dalam Konvensi seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu milyar rupiah). Seluruh kerugian moril ini harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara tunai, kontan, dan seketika kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi tanpa mencicil;

c. Kerugian Materil dan Moril :

Total kerugian materil dan moril yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya sebesar Rp80.000.000,00 (Delapanpuluh juta rupiah) + Rp1.000.000.000,00 (Satu milyar rupiah) Seluruh kerugian moril dan materil ini harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai, kontan, dan seketika tanpa mencicil;

5. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) syah dan berharga;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugatdalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam ReKonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebesar Rp5.000.000,00 (Lima juta rupiah) per hari, apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara rekonvensi ini;
7. Menyatakan gugatan Rekonvensi ini dapat dijalankan secara serta merta (terlebih dahulu) meskipun terdapat banding, kasasi, *verzet* ataupun Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voeraad*);
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk patuh dan tunduk serta melaksanakan seluruh putusan dalam perkara *a quo* ;
9. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam Rekonvensi ini ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya dan ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jika Yang Mulia Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak sependapat dengan Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Pinang telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 25/Pdt.G/2013/PN.TPI tanggal 13 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat surat kontrak kerja pembangunan ruko yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2010;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wansprestasi);
4. Memerintahkan Tergugat untuk melunasi sisa hutang pada Penggugat sebesar Rp48.075.000,00 (empat puluh delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi / Tergugat dalam konvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi / Dalam Rekonvensi:

Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini yang ditaksir sebesar Rp664.000,00 (enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan Nomor 163/PDT/2014/PT.PBR tanggal 03 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat / Pembanding pada tanggal 26 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat / Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Kasasi Nomor 9/Pdt.G/2015/PN.Tpg/KASASI jo. Nomor 25/Pdt.G/2013/PN.TPI jo. Nomor 163/PDT/2014/PT.PBR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada: Penggugat/Terbanding pada tanggal 29 Mei 2015 dan oleh Tergugat/Pembanding, tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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

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

## A. Pengantar

1. Bahwa pengantar ini merupakan bagian dari satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Pemohon Kasasi di dalam permohonan kasasi ini, dan mohon untuk dijadikan bahan pertimbangan oleh Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Agung di Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
2. Bahwa dalam upaya mencari kebenaran dan keadilan sejati, pemohon kasasi mohon kepada *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar memberikan putusan yang sebenar-benarnya dan seadil-adilnya, menurut hukum dan keyakinan-nya, dan tidak bersifat subjektif, karena *Judex Facti* pada Mahkamah Agung RI, merupakan benteng terakhir bagi pemohon Kasasi untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan sejati tersebut. (Vide : Pasal 18 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009);
3. Bahwa sebagaimana diketahui perkara *a quo* merupakan perkara perdata tentang perbuatan hukum *wanprestasi* yang didukung dengan beberapa alat bukti yang cukup, mulai dari saksi-saksi, barang bukti, surat-surat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata/BW atau 164 HIR/284 RBG, sehingga dalam perkara *a quo*, semestinya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, harus berusaha untuk mencari dan menggali dasar hukum dalam perkara *a quo*, dan menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



yang hidup di tengah masyarakat. (Vide: Pasal 5 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009). Kemudian Yang Mulia Hakim Agung, dalam memeriksa perkara di MA berkewajiban pula untuk menggali, mengikuti, dan memahami rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. (Vide: Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 sekarang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009). Di sini dapat diketahui bahwa hakim dalam memberikan putusan wajib mencari dan menemukan hukum objektif yang hendak diterapkan dan dari sumber hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di samping mempertimbangkan juga nilai-nilai hukum tidak tertulis yang berlaku di tengah masyarakat, berupa moral, etika yang mana dalam perkara a quo, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah berusaha beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dibuat maupun sewaktu dalam tahap kontrak sedang berjalan;

B. Dalam Konvensi

I. Dalam Eksepsi.

4. Bahwa Pemohon Kasasi yang semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sejak semula dalam mengajukan Jawaban dan sekaligus Tanggapan atas Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding telah Pemohon Kasasi yang semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding telah mengajukan Eksepsi atas Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dan sekarang Termohon Kasasi yang pada Pokoknya mengenai Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding yang Kabur (*Obscuur libel*) karena tidak memuat dan tidak menguraikan secara tegas dan jelas hal-hal sebagai berikut :

a. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Termohon Banding dan sekarang Termohon Kasasi di dalam Surat Gugatannya tidak memuat secara tegas dan jelas Obyek Sengketa yang dipermasalahkan secara Hukum antara Penggugat dengan Tergugat Dalam Konvensi baik mengenai luas bangunan Ruko, jumlah unit Ruko serta Spesifikasi bangunan Ruko yang dipermasalahkan secara Hukum oleh Penggugat d.K terhadap Tergugat d. K.;

b. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi di dalam Surat Gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan tegas di dalam dalil-dalil Gugatannya tentang IMB (Izin Mendirikan Bangunan) yang dikeluarkan oleh Pihak yang berwenang



untuk itu sebagai tanda dan awal dimulainya pekerjaan Pembangunan Ruko yang menjadi obyek sengketa dalam Perkara a quo yang harus dikerjakan dan merupakan Prestasi yang harus dilaksanakan oleh Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi, sehingga dengan demikian diharapkan akan memberikan gambaran dan dasar Hukum yang jelas untuk dapat dibuktikan tentang adanya perbuatan ingkar Janji (*Wanprestasi*) dalam Perkara a quo yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi;

- c. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi tidak menguraikan secara cermat Prestasi Penggugat Konvensi berupa Pembayaran sejumlah uang yang harus dilakukan kepada Tergugat Konvensi atas prestasinya melaksanakan pekerjaan pembangunan Ruko yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo, sehingga diharapkan dapat memberikan gambaran dan dasar hukum yang jelas tentang adanya perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi dalam perkara a quo;
- d. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas menurut hemat Pemohon Kasasi, Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi adalah Gugatan yang Kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*) karena dari dalil-dalil Gugatan Penggugat Konvensi tidak memuat dan tidak dapat menggambarkan secara tegas dan jelas dimanakah sesungguhnya letak ingkar janji (*Wanprestasi*) yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi, apakah ingkar janji (*Wanprestasi*) tersebut karena: Tergugat Konvensi Tidak melaksanakan Prestasi seluruhnya, atau melaksanakan prestasi tapi hanya sebagian ataukah melaksanakan prestasi tapi tidak sebagaimana mestinya yang telah disepakati dan/atau telah diperjanjikan;
- e. Bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya tentang adanya perbaikan kerusakan bangunan yang didalilkan Penggugat Konvensi yang diikuti dengan tuntutan (*Petitum*) ganti kerugian yang dilakukan Penggugat Konvensi dan di Klaim sebesar Rp 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) jelas menggambarkan Gugatan Penggugat Konvensi bukan merupakan Gugatan *Wanprestasi* (Ingkar Janji) Tapi Gugatan Ganti Rugi.

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



Sedangkan Gugatan *Wanprestasi* adalah Gugatan yang diikuti dengan tuntutan (Petitum) agar melaksanakan Prestasi sebagaimana mestinya dengan perintah di dalam amar Putusan agar pihak yang terbukti *Wanprestasi* (ingkar janji) melaksanakan Prestasi sebagaimana mestinya yang telah disepakati dan diperjanjikan;

- f. Bahwa apabila Penggugat Konvensi merasa dirugikan karena telah mengeluarkan biaya perbaikan sebesar Rp 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) dan didukung oleh bukti-bukti dan fakta hukum adanya kerugian tersebut maka seharusnya Gugatan Penggugat Konvensi adalah atas dasar Gugatan Ganti Rugi bukan gugatan *Wanprestasi* (Ingkar janji) karena antara Gugatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan Gugatan Ganti Rugi tidak dapat digabungkan dalam satu Gugatan;
- g. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi tidak dibuat secara cermat dan teliti apalagi dengan menggabungkan gugatan *Wanprestasi* (Ingkar janji dengan Gugatan Ganti Rugi mengakibatkan Gugatan Penggugat Konvensi adalah Gugatan yang tidak jelas atau Gugatan yang Kabur (*Obscur Libel*) sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat dipergunakan sebagai dasar untuk memeriksa dan Mengadili Perkara a quo;
- h. Bahwa berdasarkan alasan-alasan Hukum tersebut di atas sangat beralasan hukum jika Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi diterima dan dikabulkan seluruhnya serta sekaligus menyatakan menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. Dalam Pokok Perkara

5. Bahwa Pemohon Kasasi semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding menolak secara tegas dan menyatakan tidak sependapat dengan Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang pada pokoknya secara merta mengambil alih pertimbangan hukum dan sekaligus menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Pinang yang nyata-nyata tidak dilakukan secara cermat, teliti dan seksama atas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat yang didasarkan atas perbuatan Ingkar janji (*Wanprestasi*)



yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi terhadap Penggugat Konvensi;

6. Bahwa dari dalil-dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak dapat menguraikan secara cermat dan teliti tentang duduk permasalahan yang sesungguhnya yaitu tentang Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi terhadap Penggugat Konvensi, dimana Penggugat Konvensi tidak mampu menguraikan secara cermat dan teliti apakah Perbuatan Ingkar janji (*Wanprestasi*) yang telah dilakukan Tergugat Konvensi karena tidak melaksanakan Prestasi seluruhnya, atau melaksanakan prestasi hanya sebagian ataukah melaksanakan Prestasi tapi tidak sebagaimana mestinya atau tegasnya tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dan telah diperjanjikan berdasarkan gambar, Bestek dan klasifikasi Bangunan Ruko yang telah disepakati dan telah pula diperjanjikan sebagai obyek dalam perkara *a quo*;
7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi di dalam gugatannya dan diikuti dengan tuntutan Hukum (Petitum) Penggugat Konvensi terhadap Tergugat Konvensi adalah Gugatan dan tuntutan Ganti Rugi dan/atau Tuntutan hutang Piutang terhadap Tergugat, hal mana sangat jelas tergambar dari Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Pinang yang diambil alih dan sekaligus dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru, sebagai tercermin dari Amar Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor : 25/Pdt.G/2013/PN.TPI, tanggal 13 Februari 2014 di dalam Mengadili Dalam Pokok Perkara pada Point (3) Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan ingkar Janji (*Wanprestasi*). Namun anehnya Pada point (4) Memerintahkan Tergugat untuk melunasi sisa hutang pada Penggugat sebesar Rp48.075.000,00 (Empat puluh delapan Juta Tujuh puluh Lima Ribu Rupiah) hal mana jelas menggambarkan jika *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Pinang mempunyai dua sisi sudut pandang In Casu, disatu sisi *Judex Facti* memandang dengan keyakinan Perkara *a quo* adalah Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dan disisi lain *Judex Facti* berpandangan dan berkeyakinan Perkara *a quo* adalah perkara Hutang Piutang, namun anehnya Pertimbangan hukum dan Amar Putusan demikian diambil alih dan dikuatkan dan/atau dipertahankan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru. Hal mana jelas merupakan

Halaman 17 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



pertimbangan dan Amar Putusan yang keliru dan/atau tegasnya salah karena saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya, dimana seharusnya dalam hal Tergugat Konvensi dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat Konvensi, seharusnya Tergugat Konvensi dihukum melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati dan telah diperjanjikan yaitu melaksanakan pekerjaan pembangunan Ruko sebagaimana mestinya dan bukan memerintahkan Tergugat untuk melunasi sisa hutang pada Penggugat sebesar Rp48.075.000,00 (Empat puluh Delapan Juta Tujuh puluh Lima Ribu Rupiah);

8. Bahwa Oleh karena menurut hemat Pemohon Kasasi atas perihal Gugatan Penggugat Konvensi dan sekarang Termohon Kasasi adalah Gugatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) namun dari materi dan dalil-dalil Gugatan Penggugat Konvensi lebih mengarah pada Gugatan dan Tuntutan Ganti Rugi bukan pemenuhan Prestasi yang harus dilaksanakan oleh Tergugat Konvensi serta dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dan diambil alih serta dipertahankan dan/atau dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru adalah hal saling bertentangan satu dengan lainnya sehingga gugatan Tersebut tidak memenuhi syarat dan ketentuan suatu Gugatan yang baik dan benar karena tidak memenuhi syarat Formil dan syarat Materil suatu Gugatan yang baik dan benar untuk dipergunakan sebagai dasar untuk memeriksa serta mengadili Perkara *a quo*;
9. Bahwa oleh karena sejak semula gugatan Penggugat konvensi sudah keliru dan salah kaprah dan tidak pula memenuhi syarat dan ketentuan menurut aturan dan ketentuan hukum baik syarat Formil maupun syarat materil suatu gugatan, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah keliru dan salah pula dalam memberikan pertimbangan Hukum dalam mengadili Perkara *a quo* sebagaimana telah dikemukakan dengan pembahasan tersebut di atas yang tidak mengindahkan kaedah-kaedah, azas-azas serta aturan-aturan hukum yang berlaku sehingga tidak mencerminkan rasa keadilan tidak dapat memberikan adanya suatu kepastian Hukum yang harus ditaati dan dipatuhi oleh para Pihak, sehingga dengan demikian sangat beralasan hukum jika Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengambil alih dan sekaligus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dinyatakan dibatalkan dan diambil alih sepenuhnya oleh Mahkamah Agung



RI untuk memeriksa dan mengadili sendiri dengan seadil-adilnya dalam pemeriksaan Tingkat Kasasi

C. Dalam Rekonvensi

10. Bahwa apa yang tertuang di dalam Konvensi dianggap diulangi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
11. Bahwa Pemohon Kasasi yang semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Dalam Rekonvensi halaman 37 alinea ke satu dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 25/Pdt.G/2014/PN.TPI yang disetujui dan dibenarkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru sebagaimana tertuang Dalam Rekonvensi alinea kedua halaman 22 Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 163/PDT/2014/PT.PBR yang pada pokoknya memberikan pendapat dalam pertimbangan hukumnya “....., oleh karena Penggugat Rekonvensi/Pembanding – semula Tergugat Konvensi dalam membuktikan dalil gugatannya tetap mengajukan bukti-bukti yang diajukan dalam membuktikan dalil sangkalannya dalam Gugatan Konvensi dan tidak ada bukti-bukti lain sebagai pendukung Gugatan Rekonvensinya;
12. Bahwa atas Pertimbangan Hukum *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas, Pemohon Kasasi yang semula adalah Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, karena tidak ada pembatasan dan/ atau larangan untuk menggunakan suatu alat bukti dalam suatu perkara yang berbeda, sepanjang alat bukti tersebut merupakan alat bukti yang sah dan sangat relevan serta mempunyai kekuatan pembuktian dalam suatu perkara menurut ketentuan hukum acara, khususnya Hukum pembuktian yang berlaku;
13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan Hukum tersebut di atas semestinya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru sebelum menjatuhkan putusan sebaiknya melakukan penelitian dan pemeriksaan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi secara seksama berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat Rekonvensi yang didukung oleh alat-alat bukti yang sah baik bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang sangat relevan serta mendukung dalil-dalil Gugatan Penggugat Rekonvensi dan sekaligus membuktikan kebenaran seluruh sangkalan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, baik yang tertuang di dalam Eksepsi Tergugat Konvensi maupun sangkalan dan/atau

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



bantahan Tergugat Konvensi yang tertuang dalam Pokok Perkara. Dengan demikian maka sangat beralasan Hukum jika Eksepsi Tergugat Konvensi dikabulkan seluruhnya dan sekaligus menyatakan Gugatan Peggugat Konvensi ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan sekaligus mengabulkan Gugatan Rekonvensi Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

14. Bahwa Pemohon Kasasi juga tidak sependapat dengan pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru Dalam Rekonvensi alinea ketiga halaman 22 Putusan Nomor: 163/PDT/2014/PT.PBR, yang pada pokoknya “ ..... Menimbang, bahwa oleh karena perselisihan hukum antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi adalah sama, dan pula tidak didukung bukti-bukti yang mendukungnya terhadap gugatan Rekonvensi ini, maka gugatan Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak”. Karena pada dasarnya Gugatan yang Peggugat Konvensi ajukan terhadap Tergugat Konvensi prihalnya adalah gugatan ingkar janji (*Wanprestasi*) namun materi gugatan dan petitumnya adalah gugatan hutang piutang yang tidak termasuk yang diperjanjikan dalam surat kontrak kerja pembangunan Ruko yang ditandatangani Peggugat dan Tergugat pada tanggal 12 November 2010 sebagaimana telah dibahas dan diuraikan secara jelas di atas. Sedangkan Gugatan Peggugat Rekonvensi adalah gugatan ingkar janji (*Wanprestasi*) atas pembayaran sejumlah uang yang merupakan prestasi yang harus dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Peggugat Rekonvensi atas prestasi pekerjaan yang telah dilaksanakan dan telah diselesaikan secara bertahap sebagaimana telah disepakati dan diperjanjikan dalam surat kontrak kerja pembangunan Ruko yang telah dikerjakan oleh Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga Gugatan Peggugat Rekonvensi sudah tepat dan sangat beralasan Hukum serta didukung dengan alat-alat bukti yang sah baik bukti surat maupun keterangan saksi-saksi, karena pada prinsipnya gugatan Rekonvensi dapat diajukan mengenai segala hal (Pasal 132 ayat 1 HIR dan Pasal 157 ayat 1 Rbg “ .....in alle zaken”), dan perlu pula untuk difahami bahwa tujuan dari suatu gugatan Rekonvensi adalah untuk menghemat biaya, mempermudah procedure dan menghindari putusan-putusan yang bertentangan satu sama lain (Vide Hukum Acara Perdata Indonesia, Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, halaman 94, edisi Ketiga, Penerbit Liberty, Yogyakarta);

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 3099 K/Pdt/2015



15. Bahwa berdasarkan alasan Hukum tersebut di atas, maka pertimbangan Hukum *Judex Facti* dalam menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak tepat dan tidak beralasan Hukum, sehingga pertimbangan hukum dalam mengadili perkara *a quo* khususnya Dalam Rekonvensi pertimbangan hukum dan amar putusan-nya saling bertentangan antar satu dengan lainnya sebagaimana telah Pemohon kasasi uraikan di atas, sehingga tidak mencerminkan suatu keputusan yang dapat memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi para pencari keadilan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat atas kontrak kerja pembangunan ruko antara Penggugat dengan Tergugat, dan sebaliknya Tergugat tidak dapat mempertahankan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Wong Kuwik Kiong alias Awong, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum 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: **WONG KUWIK KIONG Als AWONG**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar semua biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00(lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 8 Maret 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, SH., M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, SH., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah 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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, SH.,MH

Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

NIP. 19610313 198803 1 003