



**PUTUSAN**

**Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**MACHMUD BADRES** selaku pemilik dari Maharani Guest House, Ex Resto (Resto Tujuan) dan Hotel Lokal, beralamat di Jalan Parangtritis Gg. Sartono MJ III No. 8111, Yogyakarta dalam hal ini diwakili oleh H. SIDARTHA PRATIDINA,SH.MH dan HARKO PRIYOPRADONO,SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "SIDARTHA PRATIDINA & PARTNERS Law Firm", beralamat di Jalan Permata Wijaya 11, Springvale Kav. 1312 Permata Sentul, Sentul, Bogor 16810, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus** tertanggal 3 Oktober 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**LAWAN :**

**I KETUT KAJENG WAHYUDI**, SWASTA, NIK 5171011006650009, beralamat di Jalan Soka Gang VI No. 48, Dusun Kertalangu Kecamatan Denpasar Thmur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat perkara ini ;

Telah mendengar para pihak yang berperkara ;

Telah membaca dan meneliti surat-surat bukti dan saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 5 desember 2018 dalam Register Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut berikut ;

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah pengusaha yang bergerak di bidang hotel dan restoran yang akan mengembangkan usaha/bisnisnya dengan membangun dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan renovasi hotel dan restoran miliknya, yang masing-masing berlokasi sebagai berikut, yaitu:

- a. Maharani Guest House yang berlokasi di Jalan Sartono MJ III/811, Mantrijeron, Yogyakarta.
  - b. Ex Resto (Resto Tujuan) berlokasi di Jalan Tirtodipuran No. 17C, Yogyakarta.
  - c. Pembangunan Hotel Lokal yang berlokasi di Jalan Tirtodipuran No. 17C, Yogyakarta.
2. Bahwa TERGUGAT adalah pengusaha yang bergerak di bidang kontraktor pembangunan perumahan dan properti lainnya, seperti: membangun perumahan Jambu Luwuk, Bali.
  3. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2017, atau pada akhir bulan Oktober 2017, PENGUGAT telah melakukan pertemuan dengan IERGUGAT berkaitan dengan persyaratan dan ketentuan untuk melakukan renovasi dan pembangunan properti milik PENGUGAT tersebut.
  4. Bahwa selanjutnya pada bulan Desember 2017, PENGUGAT telah menunjuk TERGUGAT selaku kontraktor untuk melakukan pekerjaan proyek-proyek pembangunan dan renovasi hotel dan restoran milik PENGUGAT, yaitu: a. Proyek Renovasi Maharani Guest House yang berlokasi Jalan Sartono MJ III/811, Mantrijeron, Yogyakarta. b. Proyek Renovasi Ex Resto (Resto Tujuan) berlokasi di Jalan Tirtodipuran No. 17C, Yogyakarta. c. Proyek Pembangunan Hotel Lokal yang berlokasi di Jalan Tirtodipuran No. 17C, Yogyakarta.
  5. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT setelah melakukan negosiasi telah mencapai kesepakatan berkaitan dengan biaya pekerjaan yang dibebankan TERGUGAT kepada PENGUGAT, yaitu berdasarkan perhitungan sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) per-M2;
  6. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat tentang perhitungan total biaya pelaksanaan pekerjaan yang disepakati untuk pembangunan proyek-proyek yang dimaksud dalam butir 4 diatas adalah, Total volume pekerjaan proyek (total M2) pekerjaan dikalikan Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) per-M2;
  7. Bahwa nilai pekerjaan yang telah disepakati oleh PENGUGAT DAN TERGUGAT adalah sebagai berikut :
    - a. Proyek Renovasi Maharani Guest House yang berlokasi di Jalan Sartono MJ III/811, Mantrijeron, Yogyakarta, total volume pekerjaannya adalah 950 M2 dengan nilai proyek sebesar Rp 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah);

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdana Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Proyek Renovasi Ex Resto (Resto Tujuan) berlokasi di Jalan Thrtodipuran No. 17C, Yogyakarta, total volume pekerjaannya adalah 175 M2 dengan nilai proyek sebesar Rp 700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah)
  - c. Proyek Pembangunan Hotel Lokal yang berlokasi di Jalan Ilrtodipuran No. 17C, Yogyakarta, total volume pekerjaannya adalah 1200 M2 dengan nilai proyek sebesar Rp 4.800.000.000.- (empat milyar delapan ratus juta rupiah)
8. Bahwa PENGUGAT sepakat untuk menyerahkan Uang Muka (Aom Pzaj4meno kepada IERGUGAT sebesar 30% (tiga puluh persen) dari total volume pekerjaan untuk proyek Maharani Guest House dan Hotel Lokal, kecuali untuk ex Resto (Resto Tujuan) PENGUGAT membayar secara lunas (/ump 5" in) kepada IERGUGAT, yaitu masing-masing sebagai berikut: a. Proyek Renovasi Maharani Guest House yang berlokasi di Jalan Sartono MJ III/811, Mantrijeron, Yogyakarta, PENGUGAT menyerahkan dana sebesar Rp 1.140.000.000,- (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah) kepada ThRGUGAT; b. Proyek Renovasi Ex Resto (Resto Tujuan) berlokasi di Jalan Ilrtodipuran No. 17C, Yogyakarta, PENGUGAT membayar lunas dana renovasi sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT; c. Proyek Pembangunan Hotel Lokal yang berlokasi di Jalan Tlrtodipuran No. 17C, Yogyakarta, PENGUGAT menyerahkan dana sebesar Rp 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) kepada IERGUGAT;
9. Bahwa TERGUGAT mengakui telah menerima dana-dana uang muka untuk pelaksanaan pekerjaan proyek-proyek dimaksud dalam butir 8 dari PENGUGAT dengan dilengkapi adanya kwitansi penerimaan dana-dana dimaksud;
10. Bahwa setelah menerima dana-dana proyek yang dimaksud dalam butir 8 tersebut dari PENGUGAT, faktanya IERGUGAT tidak sepenuhnya melaksanakan pekerjaan sesuai dengan yang spesifikasi dan volume yang disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT, khususnya untuk renovasi Maharani Guest House dan renovasi Ex Resto (Resto Tujuan), bahkan TERGUGAT mengakui belum sama sekali melakukan pekerjaan pembangunan Hotel Lokal;
11. Bahwa 'kondisi tersebut tentu saja membuat kecewa PENGUGAT sebagai pihak yang memberikan pekerjaan kepada TERGUGAT. Selanjutnya, PENGUGAT meminta agar TERGUGAT lebih mampu

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperbaiki kinerjanya dan juga tetap berpegang pada jadwal/tahapan waktu penyelesaian (fx.me 5chafJ«/€) masing-masing proyek tersebut;

12. Bahwa setelah diberikan kesempatan untuk memperbaiki kinerjanya, ternyata TERGUGAT faktanya tetap tidak mampu untuk memenuhi spesifikasi dan volume pekerjaan serta jadwal pekerjaan proyek, yang telah dibuat oleh PENGUGAT sendiri;
13. Bahwa kondisi tersebut tentunya sangat merugikan pihak PENGUGAT. Selanjutnya, pada tanggal 17 April 2018 atau pada bulan April 2017 PENGUGAT mengambil kebijakan untuk meminta TERGUGAT untuk menghentikan pelaksanaan pekerjaan proyek-proyek dimaksud dan segera mengembalikan dana uang muka yang telah diserahkan PENGUGAT kepada TERGUGAT setelah memperhitungkan nilai volume pekerjaan masing-masing proyek yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT;
14. Bahwa setelah melalui pertemuan dan negosiasi, PENGUGAT meminta agar diperhitungkan berapa progres total volume pekerjaan untuk proyek Maharani Guest House, yang telah dilakukan oleh TERGUGAT. Dimana berdasarkan perhitungan dari Pengawas yang ditunjuk oleh PENGUGAT, berkaitan dengan nilai volume pekerjaannya, maka Dana yang harus dikembalikan TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
15. Bahwa berdasarkan hasil perhitungan progres total volume pekerjaan bersamasama antara PENGUGAT dan TERGUGAT, akhirnya dicapai kesepakatan yang mana TERGUGAT harus mengembalikan sebagian dana renovasi dan pembangunan proyek, karena pekeanaan renovasi dan pembangunan tidak mencapai target total volume pekerjaan yang disepakati bersama, yakni masing-masing pengembalian dananya sebagai berikut :
  - a. Proyek Renovasi Maharani Guest House yang berlokasi di Jalan Sartono MJ III/811, Mantrijeron, Yogyakarta, PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat harus mengembalikan dana sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
  - b. Proyek Renovasi Ex Resto (Resto Tujuan) berlokasi di Jalan tirtodipuran No. 17C, Yogyakarta, TERGUGAT sepakat harus mengembaikan dana sebesar Rp 150.000.000,-(seratus lima pu[uh juta rupiah) kepada PENGUGAT;.
  - c. Proyek Pembangunan Hotel Lokal yang berlokasi di Jalan Ilrtodipuran No. 17C, Yogyakarta, TERGUGAT sepakat harus mengembalikan dana sebesar

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah)  
kepada PENGGUGAT;

16. Bahwa berdasarkan kesepakatan dimaksud dalam butir 15, selanjutnya TERGUGAT telah menyatakan kesanggupannya dan berjanji untuk mengembalikan dana-dana dimaksud dalam butir 15 kepada PENGGUGAT, yaitu masing-masing :

- a. TERGUGAT harus mengembalikan dana proyek renovasi Maharani Guest House kepada PENGGUGAT sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b. TERGUGAT harus mengembalikan dana proyek renovasi Ex Resto (resto Tujuan) akan dikembalikan sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT, dan
- c. TERGUGAT harus mengembalikan dana proyek pembangunan Hotel Lokal akan dikembalikan sebesar Rp 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT.

17. Bahwa PENGGUGAT sepakat untuk memberikan waktu kepada TERGUGAT untuk mengembalikan dana-dana proyek tersebut secara bertahap dengan rincian besarnya dana yang harus dibayarkan dan jatuh temponya, yakni masing-masing sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 5 Agustus 2018 TERGUGAT akan mengembalikan dana proyek kepada PENGGUGAT sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- b. Pada tanggal 5 September 2018 TERGUGAT akan mengembalikan dana proyek kepada PENGGUGAT sebesar Rp 347.500.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- c. Pada tanggal 5 Oktober 2018 TERGUGAT akan mengembalikan dana proyek kepada PENGGUGAT sebesar Rp 347.500.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- d. Pada tanggal 5 November 2018 TERGUGAT akan mengembalikan dana proyek kepada PENGGUGAT sebesar Rp 347.500.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- e. Pada tanggal 5 Desember 2018 TERGUGAT akan mengembalikan dana proyek kepada PENGGUGAT sebesar Rp 347.500.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

18. Bahwa Pernyataan Kesanggupan TERGUGAT yang disampaikan dalam butir 15, butir 16, dan butir 17 tersebut di atas, telah dituangkan dalam perjanjian SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN yang dibuat dan ditandatangani di

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas meterai oleh TERGUGAT dan PENGUGAT pada tanggal 10 Juli 2018 di Denpasar, Bali.

19. Bahwa. SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN tersebut menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merupakan perjanjian yang dibuat antara PENGUGAT dan TERGUGAT, dalam menyelesaikan permasalahan pengembalian dana oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT, akibat tidak terpenuhinya proyek pekerjaan renovasi dan pembangunan yang disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT;
20. Bahwa pasal 1320 KUH Perdata menyatakan perjanjian yang sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu :
  1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; Adanya kesepakatan antar PERNYATAAN KESANGGUPAN dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; TERGUGAT, dalam kapasitasnya bertindak sebagai pribadi telah dewasa, adalah pengusaha yang bergerak di bidang kontraktor pembangunan perumahan dan properti dan PENGUGAT dalam kapasitasnya sebagai pribadi telah dewasa, adalah pengusaha yang bergerak di bidang hotel dan restoran.
  3. Suatu pokok persoalan tertentu Obyek yang diperjanjikan dalam SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN terkait dalam hal kesanggupan TERGUGAT untuk pengembalian dana-dana proyek renovasi dan pembangunan properti milik PENGUGAT.
  4. Suatu sebab yang tidak terlarang. Isi perjanjian SURAT PERNYATAAN DAN KESANGGUPAN adalah pengembalian dana proyek-proyek renovasi dan pembangunan properti oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT, adalah tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang yang berlaku.
21. Bahwa sebagaimana fakta yang telah dijelaskan diatas, maka perjanjian SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN adalah perjanjian yang berlaku sah dan mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT, mengingat telah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan dalam pasal 1320 KUH Perdata .
22. Bahwa SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN dimaksud, berlaku secara sah dan mengikat TERGUGAT dan PENGUGAT, sehingga tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan PENGUGAT dan TERGUGAT, dan atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang. Hal ini sesuai ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan : " semua

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

23. Bahwa, hingga gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar, TERGUGAT belum juga memenuhi kewajibannya. Kelalaian ini menunjukkan bahwa TERGUGAT telah Ingkar Janji (Wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya kepada PENGUGAT, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai Berikut : "Si berhutang (TERGUGAT) adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";
24. Bahwa faktanya, TERGUGAT secara tegas dan nyata tidak mampu melaksanakan janjinya sebagaimana dinyatakan dalam butir 4 perjanjian SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN untuk mengembalikan dana kepada PENGUGAT, sesuai dengan jangka waktu pembayaran Oatuh tempo), yaitu masing-masing : sejak tanggal 5 Agustus 2018, 5 September 2018, 5 November 2018 dan 5 Desember 2018.
25. Bahwa dengan telah terlampauinya batas waktu pembayaran yang harus dilaksanakan oleh TERGUGAT tersebut, maka perbuatan TERGUGAT jelas-jelas dan nyata telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Ingkar Janji) terhadap perjanjian yang tertuang dalam SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT dan PENGUGAT pada tanggal 10 Juli 2018 di Denpasar Bali;
26. Bahwa PENGUGAT, melalui Kuasa Hukum Sidartha Pratidina & Partner Law Firm, pada tanggal 16 November 2018, tanggal 23 November 2018, dan tanggal 30 November 2018, telah mengirim Surat Somasi (Surat Somasi) kepada TERGUGAT untuk mau menyelesaikan segera kewajibannya sesuai dengan tahapan-tahapan yang telah disepakati TERGUGAT dalam butir 4 perjanjian SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN;
27. Bahwa TERGUGAT tetap saja tidak menunjukkan itikad baik meskipun telah menerima Somasi dari Kuasa Hukum PENGUGAT, Bahkan terus menghindar untuk tidak mau bertemu dengan PENGUGAT dan atau Kuasa Hukum PENGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya berdasarkan perjanjian SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN dimaksud;
28. Bahwa dalam hal ini tindakan TERGUGAT secara tegas dan nyata menghindar untuk memenuhi perjanjian SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN dengan tidak adanya itikad baik untuk memberi kabar kepada

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT atas pengembalian dana yang telah melampaui batas waktu yang telah ditentukan, sebagaimana yang tertulis di butir 4 perjanjian SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN.

29. Bahwa menurut Prof. R. Subekti, dalam bukunya Hukum Perjanjian, kriteria seorang debitur wanprestasi adalah :` a. lidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. b. Melaksanakan apa yang dijanjikan ,tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. c. Melaksanakan perfanjian, tetapi terlambat. d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
30. Bahwa, menurut Dr. Wirjono Prodjodikoro, da[am bukunya Asas-asas Hukum Perianjian pengertian Wanprestasi adalah tidak adanya suatu prestasidalam perjanjian, ini berarti bahwa suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Dalam istilah bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi, sedangkan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi."
31. Bahwa falctanya TERGUGAT tidak melakukan pembayaran, tidak memberikan prestasi berupa pengembalian dana proyek. renovasi dimaksud, sesuai dengan tahapan yang telah TERGUGAT sanggupi untuk dilakukan, yakni sebagaimana tertera dalam butir 4 perjanjian SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN, maka secara nyata dan jelas TERGUGAT telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
32. Bahwa, perbuatan Ingkar Janji yang dilakukan TERGUGAT tersebut tentunya secara jelas dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT, yang saat ini harus mengeriakan sendiri renovasi Maharani Guest House dan renovasi Ex Resto (Resto Tujuan);
33. Bahwa menurut hukum dengan adanya perbuatan Ingkar Janji ( M/andpne!5£a5y) yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan diatas, melahirkan hak PENGUGAT untuk menuntut segala kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan Ingkar Janji (Wa#fJne5fasy) tersebut sebagaimana yang tercantum pada pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan:  
`Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"
34. Bahwa, akibat wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps

#### 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

ini PENGGUGAT memohon: agar l(ctua Pengadilan Negeri Dehpasar untuk berkenan memeriksa perkara ini dan menyatakan bahwa TEF`GUGAT telah melakukan "Ingkar Janji" ( Wampmaszajir),

35. Bahwa berdasarkan asas "Actior Sdy«rfur /onym Ae/n terkait dimanakah PENGGUGAT akan mengajukan gugatannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 118 rilR/Pasal 142 RBg 'Hctor5dy"/twrfbrzAm Ae/"(gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal TERGUGAT);

36. Bahwa untuk menghindari upaya dari TERGUGAT dalam perkara gu gatan ini ndx.ftyzra/x7Fca£/ow /d person" dalam perkara ini TERGUGAT bertindak' untuk dan atas nana pribadi mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan terhadap PENGGUGAT;

37. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1234 l(UH Perdata, maka penggantian kerugian dapat dituntut menurut kitab UU, yaitu berupa : a. Biaya-biaya yang sesungguhnya telah dikeluarkan (Aon5fer7), atau b. kerugian yang sesungguhnya menimpa harta benda si berpiutang (schadenD, c. Kehilangan keuntungan (/„fares5er7), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berutang tidak lalai.

38. Bahwa, kerugian-kerugian PENGGUGAT yang diakibatkan oleh perbuatan ingkar Jan].i (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT, sejak tidak dipenuhinya, baik kesepakatan terkait dalam pekerjaan yang telah disepakati bersama, maupun dalam perihal kewajiban atas pengembalian sejumlah dana yang sampai saat ini belum dilaksanakan oleh TERGUGAT, dapat PENGGUGAT rinci sebagai berikut :

1. KERUGIAN MATERIIL, yaitu pembayaran sejumlah uang sebesar FLp. 1.890.000.COO,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Proyek Renovasi Maharani Guest House yang berlokasi di Jalan Sartono MJ III/811, Mantrijeron, Yogyakarta, PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat harus mengembalikan dana sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
  - b. Proyek Renovasi Ex Resto (Resto Tujuan) berlokasi di Jalan Tirtodipuran No. 17C, Yogyakarta, TERGUGAT sepakat harus mengembaikan dana sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;.
  - c. Proyek Pembangunan Hotel Lokal yang berlokasi di Jalan Ilrtodipuran No. 17C Yogyakarta, TERGUGAT sepakat harus mengembalikan dana

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 1.440.000.000,-(satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;

2. KERUGIAN IMMATERIIL, yaitu pembayaran sejumlah uang sebesar Rp. 964.632.000,-(Sembilan ratus enam puluh empat juta enam ratus tigapuluh dua ribu rupiah) dengan rincian penjelasan sebagai berikut :

A. Kerugian akibat hilangnya potensial pendapatan kamar hunian Maharani Guest House. PENGGUGAT berjanji untuk menyelesaikan Maharani Guest house pada tanggal 7 Oktober 2018 sehingga PENGGUGAT merencanakan soft opening Maharani Guest House pada tanggal 15 Oktober 2018. Dengan tidak tercapainya target pengoperasian Maharani Guest House, maka PENGGUGAT kehilangan potensi pendapatan dari sewa kamar Maharani Guest House berdasarkan type kamarnya, masing-masing, yaitu :

Untuk Periode 15 Oktober sd. 30 November diperkirakan tingkat hunian mencapai 65% (enam puluh lima persen)..

- a. Deluxe room : 6 room x Rp 350.000,-x29 hari = Rp 60.900.000,
- b. Standard room : 10 room x Rp 300.000,-x 29 hari = Rp 87.000.000,
- c. Dormitory room : 14 beds x Rp150.000,-x 29 hari

= Rp 210.000.000,

SUB-TOTAL : Rp 357.900.000,

Untuk periode 1 Desember sd. 31 Desember 2018 diperkirakan tingkat hunian mencapai 95% (sembilan puluh lima persen).

- a. Deluxe room : 6 room x Rp 350.000,-x29 hari = Rp 60.900.000,
- b. Standar room : 10 room x Rp 300.000,-x 29 hari = Rp 87.000.000,
- c. Dormitory room : 14 beds x Rp 150.000,-x 29 hari = Rp 210.000.000,

SUB-TOTAL : Rp 357.900.000,

Berdasarkan perhitungan di atas, maka PENGGUGAT menderita kerugian Immaterial akibat hilangnya potensi pendapatan dari nilai sewa kamar hunian Maharani Guest House sebesar Rp 715.800.000,- (tujuh ratus lima belas juta delapan ratus ribu rupiah). 8. Kerugian "biaya bunga" akibat tidak dilaksanakannya pembangunan Hotel Lokal, Untuk pembangunan Hotel Lokal, sejak Januari 2018 PENGGUGAT telah menyerahkan dana uang muka sebesar Rp 1.440.000.000,- kepada TERGUGAT. Faktanya, hingga saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar-Bali, pihak TERGUGAT belum juga mengembalikan dana uang muka dimaksud. Sehingga, perbuatan TERGUGAT tersebut menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, berupa "biaya bunga"

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar 1% (satu persen) per-bulan. Oleh karena itu, PENGGUGAT menuntut ganti rugi berupa kewajiban TERGUGAT harus membayar biaya sebesar : 12 bulan x lo/a x Rp 1.440.000.000,- = Rp 248.832.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

39. Bahwa PENGGUGAT mempunyai sangkaan yang beralasan TERGUGAT akan ingkar dan lalai untuk memenuhi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkraht van gewijsde) dalam perkara ini dan karenanya PENGGUGAT memohon Pengadilan Negeri Denpasar untuk menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari yang harus dibayar TERGUGAT, Apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (incraht van gewijsde)

40. Bahwa guna menjamin gugatan PENGGUGAT agar nantinya tidak sia-sia (illusoir) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT ser[ a dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, TERGUGAT akan memindahtangankan/mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT berupa rumah yang beralamat di Jalan Soka Gang VI No. 48, Dusun Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, kota Denpasar, Bali, yang merupakan rumah milik TERGUGAT. Adapun batasbatas rumah TERGUGAT dimaksud adalah sebagai berikut :

- Depan : Jl Soka Gang VI No.27 a
- Belakang : Sekolah Dasar No 10 Kesiman
- Kirj : Jl Soka Gang VI No.50
- Kanan : Jl Soka Gang VI No.kost soka sari

Bahwa berdasarkan segala uraian di atas yang telah PENGGUGAT sampaikan, dengan ini PENGGUGAT memohdn kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, Bali qq Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan untuk memutuskan Perkara ini, adalah sebagai berikut :

## 11. DALAM PETITUM.

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyafakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan demi hukum, bahwa TERGUGAT telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi),.
  4. Mewajibkan agar TERGUGAT untuk membayar seluruh kerugian MATERIIL, yakni pengembalian dana renovasi dan pembangunan proyek Maharani Guest House, ex Resto (Resto Tujuan) dan Hotel Lokal, kepada PENGGUGAT sebesar Rp 1.890.000.000,-(satu milyar delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah)
  5. Mewajibkan agar TERGUGAT untuk membayar kerugian IMATERIIL, yakni kerugian akibat hilangnya potensial pendapatan kamar hunian Maharani Guest House dan kerugian "cost of mane/" (biaya bunga) akibat tidak terlaksanakannya pembangunan Hotel Lokal, kepada PENGGUGAT sebesar Rp 964.632.000 (sembilan ratus enam puluh empat juta enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah).
  6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,-(satu juta rupiah) per-hari yang harus dibayar TERGUGAT, Apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkraht van gewijsde).
  7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT berupa rumah yang beralamat di Jalan Soka Gang VI No. 48, Dusun Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, kota Denpasar, Bali, yang merupakan rumah milik TERGUGAT, apabila IERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkraht van gewijsde) ;  
Adapun batas-batas rumah dimaksud adalah sebagai berikut :
    - Depan : Jl Soka Gang VI No.27 a
    - Belakang : Sekolah Dasar No 10 Kesiman
    - Kirj : Jl Soka Gang VI No.50
    - Kanan : Jl Soka Gang VI No.kost soka sari
  8. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara ini;
  9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
- ATAU
- Apabila Pengadilan Negeri Denpasar/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (er aequo ct bono);

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan dari pihak Tergugat, dalam hal ini hadir dan diwakili oleh kuasanya yang bernama I MADE KARTIKA,SH.,MH dan I KM MAHARDIKA YANA,SH.,MH Advokat dan Legal Konsultan yang berkantor di "IM. KARTIKA,SH.,MH dan ASSOCIATIES" yang beralamat di Jalan WR. Supratman nomor 208, Denpasar berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 21 Januari 2019 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 30 Januari 2019 Nomor 240/Daf/2019/PN Dps;

Mrnimbang, bahwa Selanjutnya mengacu pada peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan, sebelum melanjutkan pokok perkara majelis Hakim memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melakukan upaya perdamaian melalui system Mediasi dengan menunjuk Hakim SRI WAHYUNI ARININGSIH,SH.,MH sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan, berdasarkan laporan dari mediator ternyata tidak ada kesepakatan / Perdamaian dari para pihak, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dimulai dengan pembacaan surat gugatan, yang isi dan maksudnya atas pertanyaan Majelis hakim Penggugat menyatakan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 25 April 2019 Kuasa Tergugat menyatakan mencabut kuasanya untuk mendampingi Tergugat dalam proses persidangan, dan setelah Tergugat (principalnya) dipanggil melalui relaas, secara sah dan patut oleh Juru Sita, ternyata Tergugat tidak pernah hadir sehingga Majelis berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis (written evidences) berupa photo copy surat surat yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya tertanda P-1, sampai dengan bukti tertanda P-15, masing-masing sebagai berikut :

1. Fotocopy surat kesepakatan bersama dan perjanjian ,tanggal 10 Juli 2018 diberi tanda bukti surat P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Kesanggupan tanggal 10 Juli 2018 , diberi tanda buti P-2;
3. Fotocopy Rekening Tahapan dari BCA , diberi tanda bukti P- 3;
4. Fotocopy Rekening Tahapan dari BCA , diberi tanda bukti P -4 ;
5. Fotocopy Rekening Tahapan dari BCA , diberi tanda bukti P- 5;
6. Fotocopy Rekening Tahapan dari BCA , diberi tanda bukti P- 6;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Rekening Tahapan dari BCA , diberi tanda bukti P- 7;
8. Fotocopy Rekening Tahapan Dari BCA , diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy kwitansi uang muka pekerjaan Renovasi Maharani Guesthouse di jalan Mantritjeron MJ –III N0. 811 Yogyakarta ,diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy kwitansi uang muka pekerjaan pembangunan hotel lokal di jalan Tirtodipuran N0. 17 Yogyakarta ,diberi tanda bukti P-10 ;
11. Fotocopy pemindahan dana antar rekening BCA ,diberi tanda bukti P- 11
12. Fotocopy pemindahan dana antar rekening BCA ,diberi tanda bukti P- 12 ;
13. Fotocopy Kontrak Renovasi Hotel Maharani lokasi Yogyakarta , diberi tanda bukti P-13 ;
14. Fotocopy Kontrak Renovasi Resto Tujuan , diberi tanda bukti P-14 ;
15. Fotocopy pengembalian dana proyek Maharani Yogya ,tanggal 20 Maret 2018, diberi tanda bukti P-15 ;
16. Fotocopy pekerjaan proyek Maharani Yogya ,tanggal 20 Maret 2018, diberi tanda bukti P -16;
17. Fotocopy Progres Proyek Renovasi Maharani Guesthouse ,tanggal 12 April 2018, diberi tanda bukti P- 17 ;
18. Fotocopy Notulen Pertemuan dengan PT Wahyu Di Graha , tanggal 17 April 2018, diberi tanda bukti P-18 ;

Bahwa fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P- 18 bermeterai cukup, dan telah dicocokkan P- 1 sampai dengan P- 2 dan P- 9 s/d P-12 sesuai dengan aslinya, sedangkan P-3 s/d P-8 dan P-13 s/d P-18 sesuai dengan fotocopynya kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi telah memberikan keterangan dengan bersumpah dalam persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Saksi 1, **HARI BUDI SURJANTO** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi memiliki hubungan sebelumnya dengan Penggugat berkaitan pengerjaan bangunan ditempat Penggugat;
- Bahwa saksi yang mengerjakan proyek milik penggugat dan saksi juga sebagai pengawas pembangunan Renovasi guest house milik Penggugat yang terletak di jalan Sartono Jogjakarta ;
- Bahwa Anggaran pembangunan bangunan milik Penggugat tersebut kurang lebih sekitar harga Rp 3.500.000.000 ( tiga milyar lima ratus juta rupiah );

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui yang mengerjakan bangunan tersebut adalah PT Wahyudi Graha milik Tergugat Ketut Kajeng Wahyudi merangkap sebagai pelaksananya ;
- Bahwa dari renovasi bangunan milik Penggugat tersebut dan tidak dikerjakan secara penuh oleh Tergugat saksi mengetahui Penggugat menderita kerugian ;
- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat ada kesepakatan kedua pihak mengenai proyek milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat pernah mengadakan pertemuan di Bali tetapi saksi tidak mengetahui pertemuan tersebut, sedang pertemuan di Yogyakarta antara Penggugat dengan Tergugat saksi mengetahui pertemuan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa nilai kontrak yang diberikan Penggugat kepada Tergugat berkaitan dengan pengerjaan renovasi bangunan penginapan milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan renovasi tersebut tetapi saksi lupa tanggalnya ;
- Bahwa pembangunan renovasi penginapan milik Penggugat tersebut saksi ketahui dimulai tanggal 4 Januari 2018 ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat (Pak Ketut) untuk mengembalikan uang sisa pada tanggal 17 April 2018 kepada Penggugat;
- Bahwa saksi ketahui pertemuan Penggugat dengan dilaksanakan di Yogyakarta saja dan hasil pertemuan tersebut Pak Ketut mengakui pekerjaannya salah dan berjanji akan menyelesaikan pekerjaan tersebut ;
- Bahwa pekerjaan tersebut tidak terselesaikan secara keseluruhan karena yang selesai hanya 30 % dari luas yang dijanjikan dan dari masalah tersebut Penggugat mengalami kerugian ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi saksi Penggugat diatas Penggugat melalui kuasanya menyatakan membenarkan keterangan saksi tersebut;

Menimbang, bahwa sebagai akhir pemeriksaan pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis atas pemeriksaan perkara ini tertanggal 23 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan di persidangan, telah tercatat serta termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini maka segala sesuatu yang termaktub dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya, kedua belah pihak yang bersengketa (Penggugat dan Tergugat) mohon Putusan Majelis Hakim ;

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps

#### 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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada dasarnya mengandung hal hal pokok, yaitu:

- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membangun dan melakukan renovasi hotel dan Resto milik Penggugat, yaitu :
  - ✓ MAHARANI GUEST HOUSE yang berlokasi di jalan Sartono MJ III/81, Mantrijeron, Yogyakarta;
  - ✓ EX RESTO (Resto tujuan) berlokasi di jl.Tirtodipuran No.17 C, Yogyakarta;
  - ✓ Pembangunan hotel LOKAL yang berlokasi di jl.Tirtodipuran Yogyakarta;
- Nilai pekerjaan yang disepakati pihak Penggugat dan Tergugat untuk renovasi proyek hotel tersebut :
  - a. Proyek renovasi MAHARANI GUEST HOUSE dengan nilai proyek Rp.3.800.000.000,- (Tiga Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah);
  - b. Proyek renovasi EX RESTO (Resto Tujuan) dengan nilai proyek sebesar Rp.700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah);
  - c. Proyek pembangunan HOTEL LOKAL dengan nilai proyek sebesar Rp.4.800.000.000,- (Empat Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah);
- Penggugat sepakat untuk menyerahkan uang muka (Down Payment) sebesar 30% dari nilai proyek kepada Tergugat untuk penyelesaian proyek milik Penggugat tersebut dengan rincian :
  - Proyek renovasi MAHARANI GUEST HOUSE diserahkan dana Rp.1.140.000.000,- ( Satu Milyar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);
  - Proyek renovasi EX RESTO (Resto Tujuan) Penggugat membayar lunas dananya sebesar Rp.700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah);
  - Proyek pembangunan HOTEL LOKAL Penggugat menyerahkan dana Rp.1.440.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);
- Atas pekerjaan tersebut ternyata Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk penyelesaian proyek renovasi milik Penggugat tersebut sehingga atas perbuatan Tergugat tidak memenuhi spesifikasi dan volume pekerjaan sesuai jadwal menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
- Atas kelalailan pihak Tergugat menyelesaikan pekerjaan yang telah disepakati dengan pihak Tergugat mengakibatkan kerugian pada pihak Penggugat, sehingga memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar seluruh kerugian yang berkaitan dengan pengembalian dana renovasi dan pembangunan

*Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proyek Maharani Guest House, ex Resto (Resto Tujuan) dan Hotel Lokal kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, pihak Tergugat meskipun diawal persidangan hadir kuasa hukumnya sebagaimana diuraikan diatas tetapi selanjutnya tidak pernah hadir untuk menyampaikan tanggapannya atas tuntutan Penggugat, meskipun Pengadilan telah memanggil pihak Tergugat, sehingga oleh karenanya Majelis menilai Tergugat tidak mau membela kepentingannya berkaitan gugatan dari Penggugat dan selanjutnya persidangan dilanjutkan secara kontradiktior;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak ada membantah atas apa yang menjadi dalil gugatan Penggugat karena setelah acara mediasi sudah tidak pernah datang lagi kedepan persidangan, namun merujuk pada ketentuan pasal pasal 283 RBg, pasal 1865 KUH Perdata, menjadi kewajiban hukum dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah sesuai ketentuan pasal 284 RBg (pasal 1866 KUH Perdata) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak penggugat telah mengajukan bukti tertulis (written evidence) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya/copynya masing-masing bertanda P-1 sampai dengan P-18 serta 1 (satu) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sehingga dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum (**dengan demikian petitum Penggugat angka 2 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan**), sedangkan untuk Tergugat pada awal persidangan hadir kuasanya, namun setelah acara mediasi, kuasa Tergugat begitupula principalnya selanjutnya tidak pernah hadir dipersidangan sehingga majelis menilai Tergugat tidak berniat untuk membela kepentingannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat di depan persidangan dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan yaitu bukti surat dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis hakim terdapat hal pokok yang masih menjadi masalah yang perlu segera mendapatkan pemecahan hukum atau solusi yaitu sebagai berikut :

**Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), atas Perjanjian kesepakatan berkaitan dengan Renovasi proyek hotel dan Resto milik Penggugat ?**

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan persoalan hukum tersebut berikut ini;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dimuka sudah disinggung, Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat yang berprofesi sebagai kontraktor telah menyetujui adanya kesepakatan untuk membuat Perjanjian berkaitan dengan renovasi proyek pembangunan Hotel dan Resto milik Penggugat yaitu ;

- ✓ MAHARANI GUEST HOUSE yang berlokasi di jalan Sartono MJ III/81, Mantrijeron, Yogyakarta;
- ✓ EX RESTO (Resto tujuan) berlokasi di jl.Tirtodipuran No.17 C, Yogyakarta;
- ✓ Pembangunan hotel LOKAL yang berlokasi di jl.Tirtodipuran Yogyakarta;

Menimbang, bahwa untuk renovasi pembangunan hotel dan Resto tersebut , telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat untuk penyerahan uang mukanya kepada Tergugat selaku pihak Kontraktor dan diserahkan uang sejumlah 30% dari nilai proyek, dengan perhitungan nilai yaitu :

- Proyek renovasi MAHARANI GUEST HOUSE diserahkan dana Rp.1.140.000.000,- ( Satu Milyar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);
- Proyek renovasi EX RESTO (Resto Tujuan) Penggugat membayar lunas dananya sebesar Rp.700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah);
- Proyek pembangunan HOTEL LOKAL Penggugat menyerahkan dana Rp.1.440.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa, setelah dana diterima oleh Tergugat selanjutnya pengerjaan proyek renovasi Hotel dan Resto tersebut hingga saat ini sebagaimana dalil Penggugat belum selesai dilakukan penyelesaian pengerjaannya oleh Tergugat sebagai pihak kontraktor;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut maka pihak Penggugat menuntut agar Tergugat melakukan pembayaran ganti rugi kepada Tergugat oleh karena hal itu merupakan perbuatan Ingkar janji (wanprestas);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat tidak menyampaikan tanggapannya, karena setelah acara **Mediasi** tidak pernah hadir lagi kepersidangan baik kuasa hukumnya maupun principalnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai **apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), terhadap Pelaksanaan pengerjaan proyek Renovasi hotel dan Restoran milik Penggugat** sebagaimana dalil gugatan Penggugat, maka Majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk itu pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti baik berupa surat maupun saksi, yang kesemuanya telah diuraikan seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatannya menyatakan antara Penggugat dengan Tergugat dalam pelaksanaan pengerjaan proyek Hotel dan Resto milik Penggugat untuk pelaksanaan pekerjaannya yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pihak kontraktor telah membuat perjanjian, selanjutnya Majelis Hakim akan menilai mengenai sah atau tidaknya Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUH Perdata, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" ;

Berdasarkan definisi Pasal 1313 KUH Perdata dapat ditarik kesimpulan harus ada konsensus antara para pihak untuk melaksanakan suatu hal, biasanya berkaitan dengan harta kekayaan, yang artinya dapat dinilai dengan uang, apabila diperinci, mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang (subjek);
2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak (konsensus);
3. Adanya objek yang berupa benda;
4. Adanya tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan);
5. Adanya bentuk tertentu, yaitu lisan atau tulisan;

Menimbang, bahwa jika unsur-unsur tersebut dikaitkan dengan keberadaan bukti P-1 yaitu **Surat Kesepakatan bersama dan Perjanjian tertanggal 10 Juli 2018**, antara **I KETUT KAJENG WAHYUDI** sebagai pihak PERTAMA serta ikut mengetahui/meyetujui **LANNY** (istri pihak PERTAMA) dengan **MACHMUD BADRES** sebagai pihak KEDUA sebagai pemilik proyek Hotel dan Resto , dimana dalam surat perjanjian tersebut dijelaskan bahwa pihak PERTAMA (pasangan suami istri) dengan pihak KEDUA (**MACHMUD BADRES**) telah sepakat untuk membuat persetujuan perjanjian pelaksanaan renovasi dan pembangunan Hotel Lokal milik pihak KEDUA yang terbagi dalam 3 bagian yaitu:

1. Proyek Renovasi ex Resto Jl. Tirtodipuran 17 Yogyakarta;
2. Proyek Renovasi Maharani Guest House Jl. Mantrijeron MJ III/811 Yogyakarta;
3. Proyek Pembangunan Hotel Lokal Jl.Tirtodipuran 17 Yogyakarta;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan pengerjaan pembangunan proyek tersebut pihak KEDUA telah melakukan pembayaran kepada pihak PERTAMA , dengan perincian sebagai berikut:

*Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Renovasi Ex Resto Jl. Tirtodipuran 17 Yogyakarta telah dilakukan pembayaran sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
2. Renovasi MAHARANI GUEST HOUSE telah dilakukan pembayaran sebesar Rp.1.140.000.000,- ( Satu Milyar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);
3. pembangunan HOTEL LOKAL telah dilakukan pembayaran sebesar Rp.1.440.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);

, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwa unsur Perjanjian yang pertama yaitu Surat Perjanjian yang dibuat antara Penggugat sebagai Pihak KEDUA dan Tergugat sebagai Pihak PERTAMA tersebut telah terpenuhi, artinya Perjanjian tersebut telah nyata-nyata dibuat oleh Para Pihak (I KETUT KAJENG WAHYUDI dari pihak kontraktor dan LANNY (Istri dari I KETUT KAJENG WAHYUDI) dengan MACHMUD BADRES sebagai pemilik proyek (pihak KEDUA) ;

Menimbang, bahwa mengenai unsur kedua, adanya konsensus / kesepakatan antara pihak-pihak, dengan telah dibuatnya Surat Kesepakatan bersama dan Perjanjian, antara I KETUT KAJENG WAHYUDI dari pihak kontraktor dengan MACHMUD BADRES membuktikan adanya konsesus antara pihak-pihak yang telah saling setuju dan bukan lagi dalam tahap perundingan, sehingga dengan demikian hal inipun telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa mengenai unsur ketiga adanya objek yang berupa benda, bahwa objek yang diperjanjikan adalah suatu prestasi atas suatu benda, yaitu berupa penyerahan uang sejumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) untuk Renovasi Ex Resto, jumlah uang sebesar Rp.1.140.000.000,- ( Satu Milyar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) untuk Renovasi MAHARANI GUEST HOUSE dan uang sejumlah Rp.1.440.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) untuk pembangunan HOTEL LOKAL dari pihak KEDUA/Penggugat kepada pihak PERTAMA/Tergugat dengan demikian unsur ketiga ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa mengenai unsur keempat adanya tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan) seperti unsur sebelumnya bahwa objek dari perjanjian yang dibuat adalah pelaksanaan Renovasi pembangunan proyek hotel dan Resto milik Penggugat/pihak KEDUA yang berlokasi di Yogyakarta, dengan demikian unsur keempat ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa Mengenai unsur kelima yaitu adanya bentuk tertentu, yaitu lisan dan tulisan maka dengan adanya Surat KESEPAKATAN BERSAMA DAN PERJANJIAN, antara I KETUT KAJENG WAHYUDI sebagai pihak PERTAMA dengan MACHMUD BADRES sebagai Pihak KEDUA , maka bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah berbentuk tertulis, unsur inipun dengan demikian telah terpenuhi;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Ada suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Syarat pertama sahnya perjanjian, mengenai sepakat mereka yang mengikatkan dirinya yaitu persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki / disetujui oleh pihak yang lainnya. Perjanjian itu sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan, maka selanjutnya Majelis Hakim berpendapat dengan adanya Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu yang dituangkan dalam Surat KESEPAKATAN BERSAMA DAN PERJANJIAN (Vide bukti P-1), antara I KETUT KAJENG WAHYUDI sebagai pihak PERTAMA dengan MACHMUD BADRES sebagai Pihak KEDUA, maka syarat pertama sahnya suatu perjanjian yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang kedua yaitu “kecakapan untuk membuat perjanjian”, menurut Pasal 1330 KUH Perdata dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami. Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili wali mereka, namun menurut Hukum Nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi ijin suami. Maka Majelis Hakim menilai bahwa pihak-pihak dalam perjanjian tersebut adalah cakap menurut hukum (bekwam), karena masing-masing pihak sewaktu Surat KESEPAKATAN BERSAMA DAN PERJANJIAN ( Vide bukti P-1) dibuat, masing-masing pihak telah dewasa, dan tidak sedang di bawah pengampuan (curatele), maka Majelis Hakim berpendapat syarat sahnya perjanjian yang kedua ini telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang ketiga yaitu “adanya suatu hal tertentu”, adalah merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak, jika pokok perjanjian atau objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian itu batal (nietig, void), maka Majelis Hakim menilai

*Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai adanya suatu hal tertentu yaitu objek perjanjian yang diperjanjikan dalam Surat KESEPAKATAN BERSAMA DAN PERJANJIAN (Vide bukti P-1) adalah telah jelas berupa pembangunan Renovasi Hotel dan Resto milik Penggugat di Yogyakarta dengan penyerahan dana sejumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) untuk Renovasi Ex Resto, uang sejumlah Rp.1.140.000.000,- ( Satu Milyar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) untuk Renovasi MAHARANI GUEST HOUSE dan uang sejumlah Rp.1.440.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) untuk pembangunan HOTEL LOKAL, maka Majelis Hakim berpendapat syarat sahnya perjanjian yang ketiga ini telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang ke empat yaitu “suatu sebab yang halal”, menurut Pasal 1337 KUH Perdata “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau yang diawasi oleh Undang-undang ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak, apakah dilarang oleh Undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah batal (nietig, void). Majelis Hakim menilai apa yang diperjanjikan dalam Surat KESEPAKATAN BERSAMA DAN PERJANJIAN (Vide bukti P-1) adalah tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata, bahkan perjanjian tersebut wajar dibuat untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari yang dapat melanggar hak-hak Para Pihak dan isi perjanjian tersebut telah jelas menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak adalah bukan sesuatu yang dilarang oleh Undang-undang ataupun berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka Majelis Hakim berpendapat syarat sahnya perjanjian yang keempat ini telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Penggugat bernama HARI BUDI SURJANTO dimana saat proyek tersebut dikerjakan , saksi merupakan pengawas proyek renovasi MAHARANI GUEST HOUSE yang terletak di Jalan Sartono Yogyakarta, dan saksi membenarkan antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan kerjasama renovasi proyek milik Penggugat dengan Tergugat sebagai pihak kontraktor, tetapi dalam pelaksanaannya ternyata pihak Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai jadwal kontraknya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil posita Penggugat terhadap renovasi MAHARANI GUEST HOUSE dan Renovasi EX RESTO (Resto Tujuan) sama sekali tidak dilakukan pengerjaan proyek oleh Tergugat, meskipun dana proyek sudah diserahkan dan diterima oleh Tergugat sebagai pihak Kontraktor;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berperkara dihubungkan dengan keterangan saksi diatas maka Surat KESEPAKATAN BERSAMA dan PERJANJIAN yang dibuat tertanggal 10 Juni 2018 adalah **sah dan berkekuatan hukum** karena mempunyai dasar hukum dan alasan yang cukup untuk dapat dipertanggungjawabkan secara Yuridis yaitu telah memenuhi semua syarat mengenai sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, ayat (2) “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”, ayat (3) “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” ;

Menimbang, bahwa mengenai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) yaitu Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Majelis Hakim berpendapat karena Surat Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berperkara adalah sah dan berkekuatan hukum maka Surat KESEPAKATAN BERSAMA dan PERJANJIAN , isi dari perjanjian tersebut haruslah secara nyata dilaksanakan oleh para pihak sebagai pihak-pihak dalam perjanjian itu, karena perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar Undang-undang, sehingga harus diberi akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukum. Jadi siapa yang melanggar perjanjian, ia dapat dituntut dan diberi hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-undang (perjanjian);

Menimbang, bahwa oleh karena itulah terhadap dasar alasan pengajuan Gugatan Penggugat selaku pihak yang merasa dirugikan hak-haknya yang dilanggar oleh Tergugat, haruslah berdasarkan atas perikatan yang telah mereka sepakati bersama, **sesuai isi sebagaimana ketentuan yang tercantum dalam Surat KESEPAKATAN BERSAMA dan PERJANJIAN yang dibuat tertanggal 10 Juni 2018;**

Menimbang, bahwa mengkaji secara seksama dasar gugatan Penggugat selaku Pihak KEDUA dalam Perjanjian dan relevansinya dengan dasar pemenuhan kewajiban / prestasi oleh Tergugat selaku Pihak PERTAMA, dikaitkan dengan ketentuan yang tercantum dalam Surat KESEPAKATAN BERSAMA dan

*Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERJANJIAN yang dibuat tertanggal 10 Juni 2018 yang telah mereka sepakati serta berdasarkan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian, maka pada akhirnya nanti dapat disimpulkan, apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi ? tentunya dengan cara menilai keseluruhan bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil posita Penggugat, untuk pelaksanaan pembangunan renovasi proyek hotel dan resto miliknya sebagaimana kesepakatan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah menyerahkan tahapan dana kepada Tergugat yang ditransfer baik melalui rekening Penggugat sendiri (MACHMUD BADRES) maupun melalui rekening istri Penggugat (DEWI HARNANI YUNIANTARI) , sebagaimana bukti Penggugat bertanda P-3 sampai dengan bukti P-12;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi Penggugat yaitu saksi HARI BUDI SURJANTO membenarkan jika penyelesaian penggarapan renovasi proyek hotel dan Resto milik Penggugat yang pekerjaannya dimulai tanggal 4 Januari 2018 khususnya Renovasi Guest House yang dikerjakan oleh PT. WAHYUDI GRAHA dan Tergugat yang bertindak sebagai pihak pelaksana proyek tersebut, tidak selesai melakukan pekerjaan renovasinya hingga batas waktu yang sudah disepakati ;

Menimbang, bahwa apabila diteliti dan diperhatikan bukti Penggugat bertanda P-2, yaitu **surat pernyataan Kesanggupan tertanggal 10 Juli 2018**, dimana dalam surat tersebut I KETUT KAJENG WAHYUDI (Tergugat) telah menyatakan laiai dan tidak dapat melaksanakan dengan sepenuhnya isi perjanjian sebagaimana Surat KESEPAKATAN BERSAMA dan PERJANJIAN yang dibuat tertanggal 10 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan atas kesepakatan perjanjian renovasi proyek hotel dan resto milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, dinyatakan dilakukan sah secara hukum, selanjutnya untuk dapat menyatakan seseorang melakukan wan prestasi maka masih perlu dibahas tentang proses pemenuhan prestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat berkaitan dengan kesepakatan sebagaimana perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa Dalam suatu perjanjian, adakalanya salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Dalam hukum, perbuatan semacam ini biasa disebut sebagai kelalaian (wanprestasi).

Pengertian kelalaian atau wanprestasi ada beberapa macam, yang meliputi:

- Tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya ;
- Melaksanakan isi perjanjian namun tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melaksanakan isi perjanjian namun terlambat;

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa perlu diingat bahwa perjanjian memiliki kekuatan mengikat (Pasal 1339 KUH Perdata) sehingga pihak yang dirugikan oleh adanya wanprestasi ini dapat melayangkan tuntutan atas kelalaian yang terjadi. Pihak yang dirugikan dapat melakukan tuntutan dengan salah satu cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu:

- Pemenuhan perikatan;
- Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
- Ganti kerugian;
- Pembatalan perjanjian timbal balik;
- Pembatalan dengan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa ganti rugi yang diharapkan bisa berupa biaya yang dikeluarkan, biaya yang diakibatkan atas kerugian dan perkiraan keuntungan yang hilang akibat timbulnya kelalaian tersebut. Pembayaran ganti rugi ini harus didahului oleh surat resmi dari pihak yang dirugikan (mengenai kelalaian yang terjadi) terhadap pihak yang lalai.

Menimbang, bahwa dengan tidak dilaksanakannya isi perjanjian sebagaimana bukti P-1 yaitu **Surat Kesepakatan bersama dan Perjanjian tertanggal 10 Juli 2018, dimana atas kesepakatan tersebut pihak Tergugat sudah di serahkan dana sebesar 30% oleh Penggugat untuk keberlangsungan pelaksanaan proyek renovasi tersebut** sebagaimana bukti Penggugat bertanda P-3 sampai dengan bukti P-12, dihubungkan dengan bukti Penggugat bertanda P-2 serta dihubungkan pula dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi HARI BUDI SURJANTO, majelis menilai dengan tidak dipenuhinya kewajiban prestasi yang mestinya dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat sampai batas waktu sebagaimana yang telah disepakati sebagaimana pertimbangan dimuka maka Majelis menilai **Tergugat telah melakukan wan prestasi** atas kesepakatan perjanjian renovasi Hotel dan Resto milik Penggugat yang diserahkan pelaksanaan pengerjaan **proyeknya kepada Tergugat sebagai Kontraktor PT. WAHYU DI GRAHA, sehingga berdasarkan alasan hukum diatas petitum angka 3 dari dalil gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu dipertimbangkan lebih lanjut, bahwa penggugat dalam dalil posita gugatannya menyatakan bahwa Tergugat oleh karena tidak melakukan kewajibannya berkaitan dengan Renovasi Pembangunan Hotel dan Resto milik Penggugat sebagaimana perjanjian yang telah disepakati dan berdasarkan perhitungan progres total volume pekerjaan yang belum di kerjakan berdasarkan perhitungan dari Pengawas yang ditunjuk oleh PENGGUGAT maka

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk proyek Maharani Guest House, Dana yang harus dikembalikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), untuk Proyek Renovasi Ex Resto (Resto Tujuan) berlokasi di Jalan Tirtodipuran No. 17C, Yogyakarta, TERGUGAT sepakat harus mengembalikan dana sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT dan untuk Proyek Pembangunan Hotel Lokal yang berlokasi di Jalan Tirtodipuran No. 17C, Yogyakarta, TERGUGAT sepakat harus mengembalikan dana sebesar Rp 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT, dengan total keseluruhan pembayaran yang mesti dilakukan oleh Tergugat sebagaimana hasil perhitungan kepada Penggugat adalah sebesar Rp 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan tidak terlaksananya isi perjanjian pembangunan proyek hotel dan resto milik Penggugat, dan Tergugat sebagaimana bukti P-2 telah menyatakan lalai dan tidak dapat melaksanakan dengan sepenuhnya isi perjanjian yang dibuat serta menyatakan diri telah melakukan ingkar janji dan wan prestasi dengan pihak Penggugat (MACHMUD BADRES)

Menimbang, bahwa dengan tidak dilakukannya pekerjaan proyek renovasi Hotel dan Resto milik Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan sampai dengan batas waktu yang ditentukan dan dihubungkan dengan bukti Penggugat bertanda P-2 adanya pengakuan tentang kelalaian dan kesanggupan Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran pelaksanaan pekerjaan yang belum diselesaikan, maupun yang belum sama sekali dikerjakan, sehingga Majelis menilai Tergugat telah merugikan pihak Penggugat, maka cukup adil dan patut jika Tergugat juga diwajibkan membayar seluruh kerugian materiil, yakni pengembalian dana renovasi dan pembangunan proyek Maharani Guest House, Ex Resto (resto Tujuan, dan hotel lokal sebesar Rp 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah) kepada pihak Penggugat (MACHMUD BADRES);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum gugatan Penggugat angka 4 patutlah pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum Penggugat poin 5 karena majelis tidak memperoleh bukti bukti yang akurat tentang besarnya kerugian yang diderita oleh pihak Penggugat mengenai kerugian immateriil, maka terhadap petitum tentang hal ini haruslah ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 gugatan Penggugat yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps

#### 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

putusan pengadilan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan ini berupa pembayaran sejumlah uang yang dapat dilaksanakan dengan cara eksekusi riil dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan “uang paksa (dwangsom) adalah tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang” sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum angka 6 dari gugatan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat yang meminta sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat berupa rumah yang beralamat di Jalan Soka Gang VINO. 48, Dusun Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur , Kota Denpasar Bali dinyatakan ditolak pula karena dalam perkara ini tidak ada dilakukan sita jaminan sehingga petitum surat gugatan angka 7 dari penggugat juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 9 menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum (uit voorbaar uit voorad) oleh karena Majelis tidak menemukan adanya alasan hukum untuk dilaksanakannya petitum ini, maka petitum ini harus ditolak pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan , maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan Majelis tersebut diatas, Majelis berpendapat gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan kepada Tergugat karena berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini, yang akan ditentukan sebagaimana amar putusan ;

Mengingat, Undang Undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Republik Indonesia No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 142 RBG serta ketentuan undang undang yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- Menyatakan demi hukum , bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar Janji ( Wan Prestasi);
- Mewajibkan agar Tergugat membayar seluruh kerugian MATERIIL, yakni pengembalian dana Renovasi dan pembangunan proyek MAHARANI GUEST

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HOUSE, EX RESTO (Resto Tujuan) dan HOTEL LOKAL, kepada Penggugat sebesar Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.406.000,- ( satu juta empat ratus enam ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Selasa, tanggal 16 Juli 2019, oleh I KETUT KIMIARSA, S.H., sebagai Hakim Ketua Sidang, I WAYAN KAWISADA,SH.,M.Hum dan I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA,SH.,MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 17 Juli 2019 oleh Hakim Ketua dan Para Hakim Anggota yang sama, serta dibantu oleh A.A AYU ANOM PUSPADI,SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat ataupun kuasanya ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I WAYAN KAWISADA,S.H.,M.Hum

I KETUT KIMIARSA, S.H

I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA,S.H.,M.H,

Panitera Pengganti,

A.A AYU ANOM PUSPADI,SH

## Perincian biaya :

- |   |     |             |
|---|-----|-------------|
| 1. Biaya pendaftaran .....                  | Rp. | 30.000,-    |
| 2. Biaya Proses .....                       | Rp. | 50.000,-    |
| 3. Biaya PNBP .....                         | Rp. | 20.000,-    |
| 4. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat . | Rp. | 1.290.000,- |
| 5. Redaksi Putusan .....                    | Rp. | 10.000,-    |

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

6. Meterai Putusan ..... Rp. 6.000,-

J u m l a h ..... Rp. 1.406.000,-

( satu juta empat ratus enam ribu rupiah ) , -

**Catatan I :**

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 17 Juli 2019,  
Nomor : 1186 /Pdt.G/2018/PN.Dps. telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 21  
Agustus 2019 ;

Panitera Pengganti ,

*Halaman 29 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1186/Pdt.G/2018/PN.Dps*



**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)