



**PUTUSAN**

Nomor 160 K/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Tuan Djoni Salim**, bertempat tinggal di Puri Gejayan C 30, Depok, Sleman, D.I. Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Trisno Raharjo, SH.,M.Hum, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Langenastran Kidul Nomor 43 A Kraton Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan:

**Tuan M. Hidayat**, bertempat tinggal di Pajeksan GT I/632 RT 039/RW 010, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada sekitar tahun 2006 Tergugat mengutarakan keinginannya kepada Penggugat untuk membangun ruko di atas tanah miliknya di Jalan Magelang Km. 4,5, Sleman, D.I. Yogyakarta, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 921/Sinduadi GS. Nomor 555 tanggal 07 Februari 1989 seluas 1430 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman (yang saat ini dikenal dengan Bakpia 75), yang rencananya ruko tersebut akan digunakan Tergugat untuk memperluas usahanya;
2. Bahwa atas keinginan Tergugat tersebut Penggugat menyetujuinya, karena antara Penggugat dan Tergugat sebelumnya sudah terjalin hubungan yang cukup baik, dan



Penggugat sering membantu Tergugat membangun ruko-ruko milik Tergugat. Mengingat profesi Penggugat adalah seorang kontraktor bangunan, selanjutnya Penggugat membuat rancangan bangunan lantai atas dan lantai bawah lengkap dengan ornamen-ornamen yang diinginkan Tergugat;

3. Bahwa di atas tanah milik Tergugat tersebut, Tergugat meminta kepada Penggugat untuk dibangun ruko 2 (dua) lantai, halmana bangunan tersebut dilakukan secara bertahap, yakni tahap I dimulai membangun bangunan di bagian sebelah Utara yang mulai Penggugat bangun pada tahun 2006 dan selesai pada bulan September 2008, pembangunan tersebut sudah dibayar lunas oleh Tergugat;
4. Bahwa selanjutnya pada saat mendekati *finishing* pembangunan bangunan yang di sebelah Utara, Tergugat meminta kepada Penggugat untuk diteruskan pembangunan tahap II, yakni membangun di bagian Selatan dari bangunan yang sudah ada tersebut, yakni bangunan dua lantai juga, sehingga hampir sama dengan bangunan yang ada diutaranya, dan saat ini terlihat dan tampak menyatu dengan bangunan yang ada di sebelah utaranya;
5. Bahwa selanjutnya sambil menyelesaikan bangunan yang pertama (yang di sebelah Utara), sekitar bulan Desember 2007 Penggugat sudah mulai melakukan pembangunan ruko yang di bagian Selatan, yang terdiri dua lantai, dan dari hasil pekerjaan Penggugat tersebut, terlebih dahulu dilakukan *finishing* pada lantai 2, atau lantai atasnya berikut *gasebo*, parkir selatan, kolam ikan dan *dome*, yang kesemuanya sudah selesai dibangun oleh Penggugat dan menghabiskan biaya sebesar Rp2.056.000.000,00 (dua miliar lima puluh enam juta rupiah), hal mana atas pembangunan dan penyelesaian bangunan lantai dua berikut *gasebo*, parkir selatan, kolam ikan dan *dome* tersebut Tergugat telah membayar kepada Penggugat dengan cara diberi cek tunai BCA, dan sudah dikliringkan oleh Penggugat pada tanggal 22 Juni 2010 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan kemudian pada tanggal 19 Juli 2010 sebesar Rp1.056.000.000,00 (satu miliar lima puluh enam juta rupiah);
6. Bahwa selanjutnya pada bulan Agustus 2010 Penggugat meminta Tergugat untuk membicarakan tahap penyelesaian pembangunan lantai I (bagian bawah) yang bagian Selatan. Mengingat pada saat itu tahap pembangunan lantai I sisa atau kurang 25% (dua puluh lima persen), maka Penggugat memberikan perincian biaya pembangunan lantai satu kepada Tergugat sebesar Rp2.904.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus empat juta rupiah), akan tetapi Tergugat menyatakan pembayaran nanti sekaligus saja, kalau sudah selesai semua. Bahkan Tergugat meminta

**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)



Penggugat untuk segera mempercepat pelaksanaan *finishingnya* sebelum lebaran. Selanjutnya Penggugat mengerahkan seluruh staf dan seluruh tukang untuk segera merampungkan pembangunan bangunan lantai I, bahkan sampai harus lembur;

7. Bahwa pembangunan lantai I telah selesai pada awal bulan September 2010, dan selanjutnya Penggugat mengajukan penagihan atas biaya pembangunan dan penyelesaian lantai satu dengan perincian luas bangunan 726 m<sup>2</sup> x Rp4.000.000,00 permeternya sebagaimana sudah disetujui oleh Tergugat = Rp2.904.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus empat juta rupiah);
8. Bahwa atas penagihan pembayaran tersebut, Tergugat melalui pegawainya meminta Penggugat, untuk meninggalkan perincian tagihan, selanjutnya setelah diterima karyawan Tergugat, Penggugat menunggu kabar berita, namun tidak ada jawaban, selanjutnya Penggugat mendatangi ke kantor Tergugat, lagi-lagi diminta untuk meninggalkan pesan saja, selanjutnya Penggugat meminta untuk bertemu langsung dengan Tergugat, akan tetapi selalu dijawab tidak mau menemui Penggugat, tanpa alasan dan penjelasan lebih lanjut;
9. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta pembayaran atas biaya pembangunan lantai I tersebut, akan tetapi Tergugat selalu menghindar dan tidak mau menemui Penggugat, sehingga jelaslah Tergugat telah mempunyai itikad tidak baik (*te kwade trouw*), dimana tidak mau membayar uang pembangunan sebesar Rp2.904.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus empat juta rupiah);
10. Bahwa Penggugat sudah berulang-ulang kali meminta kepada Tergugat untuk segera melunasi kekurangan pembayaran pembangunan ruko lantai satu tersebut, baik secara lisan maupun tertulis, bahkan melalui kuasa hukum Penggugat, Tergugat juga telah diundang untuk musyawarah kekeluargaan guna menyelesaikan masalah ini, namun hingga somasi ketiga yang disampaikan kepada Tergugat dan bahkan sampai gugatan ini didaftarkan, tidak ada tanggapan dan itikad baik dari Tergugat untuk melunasi kewajibannya;
11. Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana terurai tersebut di atas jelas-jelas telah sangat merugikan Penggugat dimana Penggugat sudah mengeluarkan biaya dan tenaga untuk membangun ruko tersebut. Penggugat juga sudah berulang kali meminta pertanggungjawaban Tergugat, namun sama sekali tidak ada tanggapan, bahkan Tergugat jelas-jelas hendak lepas dari tanggung jawab yakni tidak mau membayar kewajibannya, sehingga jelaslah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dan sangat merugikan Penggugat;

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013



Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, maka Penggugat menderita kerugian moril dan kerugian materiil yakni:

Kerugian Moril:

Penggugat merasa dilecehkan, disepelkan dan dipermainkan oleh sikap-sikap Tergugat. Apabila dinilai dengan uang: Rp10.000.000.000,00

Kerugian Materiil:

Pembayaran biaya pembangunan

ruko lantai satu yang belum dibayar Rp2.904.000.000,00

Ditambah dengan,

Keuntungan yang diharapkan (*windsorving*) apabila uang tersebut dibayarkan pada waktunya, dan digunakan oleh Penggugat untuk modal usaha, mengingat Penggugat selain kontraktor juga pengusaha terhitung sejak gugatan ini didaftarkan Desember 2010 sampai dengan dilaksanakan isi putusan perkara ini oleh Tergugat, yakni setiap bulannya sebesar:

$3\% \times \text{Rp}2.904.000.000,00$  Rp 87.120.000,00

(delapan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah);

12. Bahwa untuk memenuhi gugatan Penggugat tidak sia-sia (*ilusoir*) serta untuk memenuhi tuntutan ganti rugi moril maupun materiil yang diderita Penggugat, mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 921/Sinduadi GS. Nomor 555 tanggal 07 Februari 1989 seluas 1430 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, atas nama Hidayat, dan barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat lainnya, yang macam, jenis dan jumlahnya akan kami ajukan kemudian;
13. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini, mohon kepada yang terhormat bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk menetapkan agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan/kelalaian dalam menyerahkan hak Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dilaksanakan putusan ini oleh Tergugat;
14. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum sehingga beralasan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conserve-toir beslag*) atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 921/Sinduadi GS Nomor 555 tanggal 07 Februari 1989 seluas 1430 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, atas nama Hidayat, dan barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat lainnya, yang macam, jenis dan jumlahnya akan kami ajukan kemudian;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi moril kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) selambat-lambatnya 1 minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp2.904.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus empat juta rupiah), ditambah dengan keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat setiap bulannya sebesar Rp87.120.000,00 (delapan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah), terhitung sejak gugatan ini diajukan yakni Desember 2010, sampai dengan dilaksanakannya isi putusan ini oleh Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan/kelalaian dalam menyerahkan hak Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sampai dilaksanakannya isi putusan secara riil oleh Tergugat;
7. Menetapkan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*ex aequo et bono*);

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

I. Tentang Kompetensi:

Bahwa setelah cermat dan teliti mempelajari gugatan Penggugat ternyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formal untuk

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR tentang domisili obyek gugatan, dimana dalam pasal tersebut secara tegas ditentukan bahwa jika obyek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, sengketa jatuh menjadi kewenangan *relative* Pengadilan Negeri (PN) ditempat dimana barang itu berada, sedangkan terhadap obyek gugatan, Penggugat dalam perkara ini juga menuntut adanya sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 921/Sinduadi, GS Nomor 555 tanggal 07 Februari 1989, seluas 1430 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, maka gugatan Penggugat adalah salah dan tidak tepat jika gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Yogyakarta, oleh karena itu Pengadilan Negeri Yogyakarta haruslah menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara sengketa ini dikarenakan masuk dalam wilayah hukum pengadilan negeri lain dan pada saatnya akan Tergugat buktikan;

## II. Tentang Hubungan Hukum:

- Bahwa di dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan mengenai hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, karena antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah terjadi hubungan hukum dalam bentuk apapun, secara *de facto* dan Penggugat sendiri mengakui dalam posita gugatannya bahwa Penggugat “sering membantu” Tergugat membangun ruko-ruko milik Tergugat, sehingga terbukti dalam perkara ini tidak pernah terjadi ikatan hukum dalam bentuk apapun, atau andai kata ada hubungan hukum (menurut versi Penggugat), maka hubungan hukum tersebut tidak jelas apa bentuknya sehingga dapat memberi hak pada salah satu pihak untuk menuntut;
- Bahwa dilihat dari jumlah biaya pembangunan ruko dalam gugatan yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat yang hanya untuk menyelesaikan sisa pembangunan lantai I yaitu sekitar 25% dari sisa pekerjaan pembangunan dengan nilai sebesar Rp2.904.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus empat juta rupiah) adalah hal yang tidak wajar, apa ukurannya? Dari mana nilai tuntutan sedemikian besar itu? Apa parameternya? Apa tidak terindikasi suatu pemerasan? Hal tersebut merupakan suatu hal yang tidak patut dan tidak layak dipertanyakan dan diragukan kebenarannya, apakah hal tersebut tidak didasarkan pada suatu perjanjian atau kontrak, sehingga menurut Tergugat dalil Penggugat tentang adanya kekurangan pembayaran sisa pembangunan lantai I adalah tidak lebih dari upaya/rekayasa dari Penggugat yang tujuannya hanya akan merugikan Tergugat sehingga gugatan yang

### 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)



diajukan atas dasar itikad tidak baik dan tidak dilandasi oleh hubungan hukum apapun, apalagi tuntutan nilai tidak ada parameternya, maka haruslah ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

### III. Tentang Obyek Sita Jaminan:

Bahwa ternyata gugatan Penggugat tidak secara rinci dan jelas menyebutkan identitas obyek sita dalam perkara ini, yang mana dalam gugatan hanya menyebutkan bahwa bukti kepemilikan adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 921/Sinduadi, GS Nomor 555 tanggal 07 Februari 1989 seluas 1430 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman dan tidak menyebutkan apa batas-batas obyek sita jaminan. Oleh karenanya gugatan Penggugat sedemikian sudah sepatutnya jika dinyatakan tidak dapat diterima karena telah bertentangan dan tidak sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 November 1984 yang menyatakan bahwa “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek tanah sengketa dinyatakan *obscuur libel*”;

Bahwa atas dasar hal-hal yang menjadi keberatan Tergugat tersebut di atas, maka kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan untuk memberikan “putusan sela” yang amarnya menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara sengketa ini karena masuk dalam wilayah hukum pengadilan negeri lain dan selain itu gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);

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

1. Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini kedudukan Tergugat adalah sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat adalah sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa mohon hal-hal atau dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi dinyatakan berlaku pula untuk rekonvensi sepanjang relevan dengan materi gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa pada sekitar tahun 2006 untuk memperluas usahanya Penggugat Rekonvensi belum pernah meminta bantuan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membangun bangunan ruko di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi yaitu di Jalan Magelang Km 4,5 Sleman, D.I. Yogyakarta sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 921/Sinduadi, GS Nomor 555 tanggal 07 Februari 1989, seluas 1430 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman;

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013



4. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi menyanggupi dan bersedia membantu Penggugat Rekonvensi untuk menyelesaikan pembangunan ruko dua lantai yang dilakukan penyelesaian pekerjaan tersebut secara bertahap yakni:

Tahap I : Pada tahun 2006 dimulai penyelesaian bangunan bagian sebelah Utara dan selesai pada bulan September 2008, semua kewajiban Tergugat Rekonvensi telah dipenuhi dan diselesaikan;

Tahap II : Pada bulan Desember 2007 membangun di bagian sebelah Selatan dari bangunan yang sudah ada, yang terdiri dari dua lantai dan oleh Tergugat Rekonvensi dikerjakan terlebih dahulu *finishing* pada lantai dua berikut *gazebo*, area parkir sebelah selatan, kolam ikan, dan *dome*;

Tahap I dan Tahap II semua sudah selesai dan dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp2.056.000.000,00 (dua miliar lima puluh enam juta rupiah);

5. Bahwa tidak pernah ada pembayaran biaya pembangunan yang belum dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, yang secara *de facto* Penggugat Rekonvensi telah bertanggungjawab dibayar dengan lunas semua beban biaya pembangunan-pembangunan ruko kepada Tergugat Rekonvensi, sehingga dengan adanya penagihan yang tidak jelas ini, Penggugat Rekonvensi merasa terganggu;

6. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian antara lain menjadi terganggu aktivitasnya juga kehilangan kredibilitasnya karena dianggap mempunyai hutang kepada Tergugat Rekonvensi padahal senyatanya semua kewajiban Penggugat Rekonvensi telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, maka jika dihitung adanya kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil:

Bahwa dengan diajukannya gugatan perkara ini Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya-biaya bagi pengurusan perkara maka layak jika Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar seluruh ganti rugi dan biaya-biaya yang dikeluarkan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

a. Biaya administrasi dan perkantoran serta pendataan perkara/kasus sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);



- b. Biaya untuk transportasi sidang selama persidangan berlangsung yang dihitung setiap persidangan sebesar Rp500.000,00 x 14 kali persidangan - Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- c. Biaya operasional untuk pembuktian baik surat maupun saksi-saksi dan kelengkapan administrasi pembuktian serta kebutuhan lain selama persidangan Rp193.000.000,00 (seratus sembilan puluh tiga juta);
- d. Honorarium advokat diberikan sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai gugatan yaitu Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah);

**B. Kerugian Moril:**

Bahwa karena dengan adanya gugatan ini aktivitas Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu disamping telah menyita waktu tenaga dan pikiran, selain itu pula kehilangan kredibilitasnya karena dianggap mempunyai hutang kepada Tergugat Rekonvensi yang faktanya tidak demikian, maka layak jika dituntut sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga Penggugat Rekonvensi menderita kerugian secara moril dan materiil seluruhnya sebesar Rp1.500.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang layak dibebankan tersebut kepada Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada alas hak dan alat bukti yang otentik maka layak jika dimohonkan agar untuk menjaga haknya Penggugat Rekonvensi diletakkan dalam status sita jaminan atas segala harta milik Tergugat Rekonvensi baik yang sekarang ada maupun yang diperkirakan kemudian akan menjadi hak miliknya Tergugat Rekonvensi yang rincian dan permohonannya akan diajukan tersendiri;

8. Bahwa karena gugatan diajukan dengan alas hak yang sah maka layak dan patut jika dimohonkan agar putusan perkara ini dijalankan serta merta terlebih dahulu meskipun para pihak mengajukan upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi d/h Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga diletakkannya sita jaminan atas jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi d/h Penggugat;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi seluruhnya sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dengan rincian sebagaimana tersebut pada angka 6 gugatan reconvensi secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Menyatakan putusan perkara dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun para pihak menyatakan banding, kasasi atau menggunakan upaya hukum lainnya;
- Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar:

Jika berpendapat lain, mohon putusan yang adil;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 121/Pdt.G/2010/PN.Yk tanggal 15 September 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi kuasa hukum Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi tidak dapat diterima;

Dalam Reconvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Reconvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp211.000,00 (dua ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 06/Pdt/2012/PTY tanggal 4 Juni 2012, yang amarnya adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Reconvensi;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi kuasa hukum Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Reconvensi/Pemanding seluruhnya;

Dalam Reconvensi;

#### 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

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi/ Terbanding seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 Juni 2012, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Juli 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 121/Pdt.G/2010/PN.YK jo. Nomor 06/Pdt/2012/PTY yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 24 Agustus 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding namun tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

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

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi, baik di dalam surat gugatan, replik, kesimpulan, maupun memori banding, mohon dianggap berlaku dan menjadi bagian dari memori kasasi ini;
2. Bahwa di dalam putusannya, Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam memutus perkara *a quo* di tingkat banding, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memberikan pertimbangan hukum yang baru di dalam memutus perkara *a quo*, kecuali hanya sekedar memperbaiki redaksi putusan perkara di tingkat banding;
3. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* di dalam memeriksa perkara *a quo* telah melanggar hukum yang berlaku serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

4. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukumnya, pada prinsipnya telah mengakui bahwa Termohon Kasasi terbukti belum melakukan pembayaran sebagian kewajibannya dalam hal pembangunan Ruko Bapkia 75 Jalan Magelang. Namun oleh Majelis Hakim *Judex Facti* hal tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan *wanprestasi*, bukan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut, Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan keberatan dan menolak pertimbangan tersebut di atas. Sebagaimana fakta yang telah terungkap di persidangan, Termohon Kasasi sama sekali tidak pernah mempermasalahkan gugatan dari Pemohon Kasasi yang diberi titel gugatan perbuatan melawan hukum. Termohon Kasasi juga sama sekali tidak pernah mempermasalahkan apakah perbuatan Termohon Kasasi sebagaimana diuraikan oleh Pemohon Kasasi di dalam gugatannya merupakan perbuatan melawan hukum ataukah *wanprestasi*. Namun Majelis Hakim *Judex Facti* sekonyong-konyong mempermasalahkan hal tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah melanggar prinsip hakim pasif dalam pemeriksaan perkara perdata. Di dalam pemeriksaan perkara perdata, Hakim bersifat pasif yang berarti Hakim hanya mengadili perkara sepanjang diminta oleh para pihak yang berperkara, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 178 ayat 2 dan ayat 3 HIR. Hakim tidak boleh mengabulkan lebih daripada yang dituntut oleh para pihak (*ultra petita*). Namun dalam putusan perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempermasalahkan mengenai apakah perbuatan Termohon Kasasi merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau *wanprestasi*, padahal hal tersebut tidak pernah dipermasalahkan oleh para pihak. Dengan kata lain, para pihak dalam hal ini Termohon Kasasi tidak pernah menuntut agar gugatan Pemohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima karena perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi sebagaimana yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi merupakan *wanprestasi*. Dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim di atas merupakan pertimbangan yang *ultra petita* sehingga patut untuk dibatalkan;
6. Bahwa selain telah melakukan *ultra petita* di dalam menjatuhkan putusannya, Majelis Hakim *Judex Facti* juga telah keliru di dalam mempertimbangkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi seharusnya gugatan *wanprestasi*. Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa perbuatan yang telah terbukti dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah dikualifikasikan sebagai *wanprestasi*, bukan perbuatan melawan hukum. Di dalam teori hukum perdata



mengenai perbuatan melawan hukum telah terjadi perluasan makna dari perbuatan melawan hukum itu sendiri. Semenjak putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum-Cohen*, terdapat kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain;

Menurut *EM. Meijers* di dalam bukunya yang berjudul *Verzamelde Privaaterechteleijk Opstellen*, halaman 3 sebagaimana dikutip oleh HM. Asril, SH dalam Majalah Badan Pembinaan Hukum Nasional Nomor 4 Tahun 1981 (Jakarta : Binacipta, 1981, halaman 65) menyatakan bahwa suatu perbuatan yang berupa perbuatan tidak memenuhi perjanjian, pada saat yang sama juga dapat masuk perbuatan melawan hukum. Demikian juga *L.E.H. Rutten, Mr.C. Asser's Handleiding Tot De Beoefening Van Het Nederlands Burgelijk Recht, Derde Deel-Verbintenissen recht; Tweede Drunk, De Overrenkomst En De Verbintenis Uit De Wet* (Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink, 1968) halaman 408 menyatakan bahwa *wanprestasi* adalah *species* dari *genus* perbuatan melawan hukum yaitu mengenai pelanggaran terhadap hak subyektif;

Berdasarkan uraian di atas, jelas sekali dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap perbuatan *wanprestasi* adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Namun tidak setiap perbuatan melawan hukum merupakan *wanprestasi*. Artinya, setiap perbuatan melanggar perjanjian dapat digugat baik menggunakan gugatan *wanprestasi* maupun gugatan perbuatan melawan hukum. Sehingga, jika Majelis Hakim *Judex Facti* berpendapat bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah *wanprestasi*, maka artinya perbuatan Termohon Kasasi tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga seharusnya gugatan dari Pemohon Kasasi dinyatakan diterima;

7. Bahwa lebih jauh lagi EM. Meijers menyatakan bahwa, apabila Hakim menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima karena Penggugat menggunakan kualifikasi gugatan perbuatan melawan hukum untuk perbuatan *wanprestasi* dan juga sebaliknya, maka praktek tersebut adalah praktek yang sesat. Meijers menyatakan bahwa meskipun terdapat perbedaan dalam memilih kualifikasi

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013



gugatan, sepanjang perbuatan atau peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat dapat dibuktikan di persidangan maka gugatan seharusnya diterima. Hal yang sama juga diungkapkan oleh A. Pitlo, *Het Verbintenissen recht; Het Nederlands Burgerlijk Wetboek, Algemeen deel*, 1974, dalam Rosa Agustina halaman 47, yang menyatakan bahwa apabila Penggugat menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum dan Hakim tidak melihat adanya perbuatan yang melawan hukum dalam peristiwa itu namun justru melihat adanya *wanprestasi*, maka gugatan itu harus tetap diterima;

8. Bahwa secara materil, sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti*, Termohon Kasasi telah terbukti belum membayar biaya pembangunan ruko Bakpia 75 Jalan Magelang bagian Selatan lantai 1 yang telah dibangun oleh Pemohon Kasasi. Bangunan Bakpia 75 Jalan Magelang merupakan bangunan yang sangat megah dan mewah, serta dihiasi oleh ornamen-ornamen seni yang berkualitas tinggi, sebagaimana keterangan saksi Heri Setiawan, saksi Hermawanto, dan saksi Heni Sujarwati. Atas pembangunan ruko tersebut, telah disepakati bahwa biaya pembangunannya adalah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) per meter persegi, sebagaimana bukti P-8 dan P-10. Harga tersebut adalah harga yang sangat wajar mengingat kualitas bangunan dan tingkat kesulitan yang tinggi dalam pengerjaannya. Bahkan saksi Heni Sujarwati di bawah sumpah menerangkan bahwa berdasarkan taksirannya, bangunan tersebut bisa bernilai Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi. Jika Termohon Kasasi mendalilkan bahwa pembayaran senilai Rp2.056.000.000,00 (dua miliar lima puluh enam juta rupiah) adalah untuk pembayaran seluruh bangunan ruko seluas untuk bangunan 2 (dua) lantai dengan luas total 1.240 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus empat puluh meter persegi), maka artinya bangunan tersebut hanya dihargai Rp1.658.064,00 (satu juta enam ratus lima puluh delapan ribu enam puluh empat rupiah) per meter persegi. Nilai tersebut sangat tidak masuk akal. Apalagi jika dihubungkan dengan bukti P-16, dimana dapat dilihat sebagai perbandingan bahwa pada tahun 2008 harga bangunan di Perumahan *Bale Hinggil Residence* yang merupakan perumahan elit di Yogyakarta adalah Rp4.400.000,00 (empat juta empat ratus ribu rupiah) per meter persegi. Harga tersebut adalah untuk bangunan dengan kualitas yang seperti tampak dalam bukti P-17, yang jelas-jelas terlihat bahwa kualitas bangunan di Perumahan *Bale Hinggil Residence* tidak semegah dan semewah bangunan Bakpia 75 Jalan Magelang yang dibangun oleh Pemohon Kasasi. Dari perbandingan tersebut dapat disimpulkan bahwa pembayaran sebesar Rp2.056.000.000,00 (dua miliar lima puluh

**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)



enam juta rupiah) adalah pembayaran untuk bangunan ruko Selatan lantai 2 saja, dan belum termasuk pembayaran lantai 1;

9. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi sebagaimana terurai di atas jelas-jelas telah sangat merugikan Pemohon Kasasi dimana Pemohon Kasasi sudah mengeluarkan biaya dan tenaga untuk membangun ruko tersebut. Pemohon Kasasi juga sudah berulang kali meminta pertanggungjawaban Termohon Kasasi, namun sama sekali tidak ada tanggapan, bahkan Termohon Kasasi jelas-jelas hendak lepas dari tanggungjawab yakni tidak mau membayar kewajibannya, sehingga jelaslah Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan Pemohon Kasasi;
10. Bahwa akibat perbuatan Termohon Kasasi tersebut, maka Pemohon Kasasi menderita kerugian moril dan kerugian materiil yakni:

Kerugian Moril:

Pemohon Kasasi merasa dilecehkan, disepelekan dan dipermainkan oleh sikap-sikap Termohon Kasasi;

Apabila dinilai dengan uang Rp. 10.000.000.000,00  
(sepuluh miliar rupiah);

Kerugian Materiil:

- Pembayaran biaya pembangunan  
ruko lantai satu yang belum dibayar = Rp2.904.000.000,00  
(dua miliar sembilan ratus empat juta rupiah);

Ditambah dengan,

- Keuntungan yang diharapkan (*winsdolving*) apabila uang tersebut dibayarkan tepat pada waktunya, dan digunakan oleh Pemohon Kasasi untuk modal usaha, mengingat Pemohon Kasasi selain kontraktor juga pengusaha terhitung sejak gugatan ini didaftarkan Desember 2010 sampai dengan dilaksanakan isi putusan perkara ini oleh Termohon Kasasi, yakni setiap bulannya sebesar  $3\% \times \text{Rp}2.904.000.000,00 = \text{Rp}87.120.000,00$   
(delapan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah);

11. Bahwa untuk menjamin gugatan Pemohon Kasasi tidak sia-sia (*ilusoir*) serta untuk memenuhi tuntutan ganti rugi moril maupun materiil yang diderita Pemohon Kasasi, mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 921/Sinduadi GS Nomor 555 tanggal 07 Februari 1989 seluas 1430 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Hidayat;

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013



12. Bahwa untuk menjamin agar Termohon Kasasi memenuhi isi putusan perkara ini, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menetapkan agar Termohon Kasasi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan/kelalaian dalam menyerahkan hak Pemohon Kasasi, dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dilaksanakan putusan ini oleh Termohon Kasasi;

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

Alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan karena terbukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan yakni tidak membayar lunas pembayaran pembangunan gedung Bakpia 75 berupa ruko lantai 1 bagian Selatan seluas 726 m<sup>2</sup> di Jalan Raya Magelang kepada Penggugat;
- Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah tepat dan benar sepanjang mengenai fakta bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum membayar lunas uang pembangunan gedung Bakpia 75 berupa ruko lantai 1 bagian Selatan seluas 726 m<sup>2</sup> di Jalan Raya Magelang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun majelis tidak dapat membenarkan pendapat *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) yang memisahkan secara kaku antara perbuatan melawan hukum dengan *wanprestasi*;
- Bahwa perbuatan cidera janji atau *wanprestasi* pada dasarnya juga merupakan perbuatan melawan hukum dalam arti luas karena dengan tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak pada hakikatnya telah pula melanggar hak subjektif pihak yang lainnya dan berarti pula merugikan pihak yang bersangkutan *i.c.* Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
- Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah kerugian yang nyata dialaminya sedangkan kerugian moril atau materiil tidak ada perincian nyata yang didukung bukti-bukti sehingga tidak dapat dibuktikan olehnya;
- Bahwa oleh karena gugatan perkara *a quo* terkait pembayaran sejumlah uang maka sesuai yurisprudensi, uang paksa tidak dapat diterapkan atau tidak dapat dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Djoni Salim tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Tuan Djoni Salim, tersebut, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 06/Pdt/2012/PTY tanggal 4 Juni 2012 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 121/Pdt.G/2010/PN.Yk tanggal 15 September 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini yang besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Tuan Djoni Salim**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 06/Pdt/2012/PTY tanggal 4 Juni 2012 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 121/Pdt.G/2010/PN.Yk tanggal 15 September 2011;

## MENGADILI SENDIRI

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi kuasa hukum Tergugat;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013

### Disclaimer

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





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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH**  
Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 160 K/Pdt/2013