



**P U T U S A N**

**Nomor 474PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

**PT. Grahardi Andita Pratama**, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :TATANG ROHMAN selaku Direktur dari PT. GRAHARDIO ANDITA PRATAMA, beralamat di Jl. Cimandiri No 6, Lantai 3, Suite 8, Cikini, Jakarta Pusat, 10330 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI / PENGUGAT REKONPENSI**

**M e l a w a n**

**PT.CEDRUS INDONESIA**, dalam hal ini diwakili oleh MEITY ERAWATY, selaku Direktur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya A. WIRAWAN ADNAN, SH. MH., RINNI ARIANY, SH.MH., FARAH DWINITA, SH., EVA PRATAMA NUR FITRIANTO, SH., Advokat dari Law Firm "Sholeh, Adnan and Associates", beralmat di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 53 Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juli 2017, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT konpeni / TERGUGAT REKONPENSI** :

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 10 Agustus 2017 Nomor 474/PEN/PDT/2017/PT.DKI Jakarta, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;



2. Berkas perkara tanggal 12 April 2017 Nomor 459/PDT.G/2016/PN.JKT.PST. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 31 Agustus 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 31 Agustus 2016 dibawah Register Nomor. 459/PDT.G/2016/PN.JKT.PST, mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2015, telah ditandatangani Perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT untuk melakukan **FIT OUT INTERIOR KANTOR** PENGUGAT yang terletak di Antam Tower Lantai 18, Jl. TB. Simatupang, Jakarta (selanjutnya disebut PERJANJIAN). Di dalam PERJANJIAN PT. Cedrus Indonesia adalah PT. Cedrus Investment Indonesia (**Bukti P - 1**).

Bahwa, sesuai dengan PERJANJIAN, TERGUGAT telah menyetujui untuk melakukan pekerjaan jasa FIT OUT INTERIOR kepada PENGUGAT, yaitu jasa renovasi interior ruangan perkantoran yang disewa PENGUGAT untuk dilakukan pembenahan sedemikian rupa supaya menjadi nyaman dan indah untuk dihuni sebagai perkantoran, sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam PERJANJIAN dengan nilai kontrak bruto Rp. 1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah), selanjutnya disebut PEKERJAAN.

Di dalam PERJANJIAN jelas disebutkan jangka waktu pelaksanaan PEKERJAAN, yaitu selama 45 (empat puluh lima) hingga 50 (lima puluh) hari. Bahwa TERGUGAT telah menandatangani PERJANJIAN berarti telah menyetujui untuk melaksanakan dan menyelesaikan PEKERJAAN dalam jangka waktu tersebut sampai dengan maksimal tanggal 5 Juli 2015 (vide Pasal IV PERJANJIAN).

2. Bahwa, sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam PERJANJIAN, TERGUGAT belum juga menyelesaikan PEKERJAAN, sehingga pada tanggal 30 Juli 2015 atau 25 (dua puluh lima) hari setelah tanggal jatuh tempo PENGUGAT telah



memberi peringatan pertama secara tertulis kepada TERGUGAT untuk segera menyelesaikan PEKERJAAN dalam jangka waktu 5 (lima) hari setelah surat peringatan pertama diterima (**Bukti P - 2**).

3. Bahwa, setelah PENGUGAT mengirimkan surat peringatan yang pertama, PENGUGAT menemukan bahwa beberapa pekerjaan yang ada di dalam daftar PEKERJAAN belum/tidakdiselesaikan oleh TERGUGAT, yang dalam dalam pengamatan PENGUGAT hal ini **jelas menunjukkan hasil kerja yang tidak profesional, di bawah standar mutu dan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan**. Atas dasar keadaan ini maka PENGUGAT menyampaikan kekecewaannya dengan mengirim surat kepada TERGUGAT pada tanggal 7 Agustus 2015. Surat ini meskipun tertulis sebagai peringatan pertama, namun sesungguhnya berlaku sebagai surat peringatan kedua, yang diberikan kepada TERGUGAT berdasarkan ketentuan Pasal X.1 dan X.2 PERJANJIAN (**Bukti P - 3**).
4. Bahwa, karena TERGUGAT mengabaikan peringatan-peringatan yang telah diberikan kepadanya maka pada tanggal 17 Agustus 2015, PENGUGAT mengirimkan surat peringatan ke-3 (tiga) kepada TERGUGAT yang isinya antara lain berupa penegasan bahwa PEKERJAAN telah mengalami keterlambatan selama lebih dari 90 (sembilan puluh) hari. PENGUGAT tetap berharap bahwa TERGUGAT dapat menyelesaikan PEKERJAAN **sehingga PENGUGAT telah memberikan kelonggaran waktu untuk menyelesaikan semua PEKERJAAN dan memberikan daftar yang harus diselesaikan, namun tetap saja TERGUGAT tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai PERJANJIAN dan banyak hal-hal dalam "daftar PEKERJAAN" yang tidak diselesaikannya** (**Bukti P - 4**).
5. Bahwa, pada tanggal 18 Agustus 2015 TERGUGAT dengan suratnya nomor 80/GAP/CIV/III/2015, menyampaikan kesanggupan untuk menyelesaikan PEKERJAAN dan mengakui adanya keterlambatan serta kesalahan dalam pemasangan beberapa komponen, dimana untuk PEKERJAAN yang tertunda TERGUGAT menyanggupi untuk menyelesaikan dalam jangka



waktu yang tertulis dalam surat TERGUGAT dan untuk perbaikan PEKERJAAN yang cacat sesuai dengan hasil pengecekan yang dilakukan bersama-sama dengan PENGGUGAT, akan dilakukan sampai dengan tanggal 23 Agustus 2015. Apabila sampai dengan tanggal tersebut TERGUGAT tidak dapat menyelesaikan PEKERJAAN, maka TERGUGAT bersedia PEKERJAAN yang belum diselesaikan dialihkan kepada pihak ketiga dengan biaya ditanggung oleh TERGUGAT (**Bukti P - 5**).

6. Bahwa, atas keterlambatan dan ketidakmampuan TERGUGAT untuk menyelesaikan PEKERJAAN sesuai PERJANJIAN dan sesuai dengan surat TERGUGAT tanggal 18 Agustus 2015 tersebut diatas, maka PENGGUGAT telah mengambil alih PEKERJAAN dari TERGUGAT. Tindakan yang dilakukan oleh PENGGUGAT ini sesuai dengan ketentuan Pasal X.2 PERJANJIAN: *"Jika jangka waktu yang ditetapkan pada Pasal 4 dari PERJANJIAN tidak ditepati karena kelalaian kontraktor (TERGUGAT) sedangkan Pemilik (PENGUGAT) telah memberikan peringatan secara tertulis kepada Kontraktor 3 (tiga) kali berturut-turut, maka Pemilik (PENGUGAT) dapat menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan pekerjaan yang ditentukan di dalam perjanjian"*. Berdasarkan ketentuan ini pula dinyatakan bahwa TERGUGAT harus bertanggung jawab untuk menanggung biaya penyelesaian yang terpaksa harus dikerjakan oleh kontraktor baru atau pihak ketiga tersebut. TERGUGAT juga harus bertanggung jawab atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan yang melebihi 45( empat puluh lima) hingga 50 (lima puluh) hari yang disebabkan karena kelalaian TERGUGAT (vide Pasal X.2 PERJANJIAN).
7. Atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT, PENGUGAT mengalami kerugian US\$ 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) sesuai surat PENGUGAT tanggal 25 Februari 2016.
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal IV PERJANJIAN, disepakati bahwa apabila TERGUGAT gagal menyelesaikan PEKERJAAN dalam jangka waktu 45 (empat puluh lima) hingga 50 (lima puluh) hari, maka PENGUGAT berhak mengenakan denda sebesar 2%



(dua persen) dari nilai kontrak bruto atau PERJANJIAN untuk setiap hari PENGUGAT mengalami kerugian.

9. Bahwa atas sebagian PEKERJAAN yang telah diselesaikan oleh TERGUGAT, PENGUGAT telah melakukan kewajibannya yakni melakukan pembayaran secara proporsional sesuai dengan prestasi TERGUGAT sebagaimana ditentukan dalam PERJANJIAN yaitu sejumlah Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta Rupiah) dari nilai kontrak sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah).
10. Bahwa, atas segala hal yang telah PENGUGAT uraikan diatas, terbukti TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap PERJANJIAN.
11. Bahwa, atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut diatas, maka wajar dan adil kalau PENGUGAT menuntut agar:
  - a. TERGUGAT dihukum untuk membayar penyelesaian pekerjaan sebesar US\$ 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat);
  - b. TERGUGAT dihukum untuk membayar denda/penalty sebesar 2%(dua persen) dikalikan 90 hari keterlambatan, dikalikan Rp. 1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah) sehingga total jumlah denda/penalty adalah sebesar Rp. 2.610.000.000,- (dua milyar enam ratus sepuluh juta Rupiah).Sehingga jumlah total biaya penyelesaian PEKERJAAN, berupa biaya tambahan dan denda/penalty yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebesar **US\$ 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) dan Rp. 2.610.000.000,- (dua milyar enam ratus sepuluh juta Rupiah).**

13. Bahwa, agar gugatan PENGUGAT ini nantinya mendapat jaminan untuk dipenuhi oleh TERGUGAT (*tidak illusoir*), maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag/CB*) atas seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT, yang rinciannya akan kami sampaikan kemudian.





14. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding, kasasi, dan atau upaya hukum apapun (*uitvoerbaar bij voraad*).

**PETITUM:**

Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil di atas, maka PENGGUGAT mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan.
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi.
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya penyelesaian pekerjaan ditambah denda/penalty sebesar US\$ 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) dan Rp. 2.610.000.000,- (dua milyar enam ratus sepuluh juta Rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus.
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding, kasasi, dan atau upaya hukum apapun (*uitvoerbaar bij voraad*).
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/kelalaian melaksanakan isi Putusan sejak Putusan atas perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini.

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Equo Et Bono*).



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pembanding semula Tergugat mengajukan Jawabannya tertanggal 25 Oktober 2016 sebagai berikut

**I. DALAM EKSEPSI:**

Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT. Adapun dalil-dalil Eksepsi TERGUGAT konpensi adalah sebagai berikut:

**A. GUGATAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCURE LIBEL)**

Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya halaman 3, nomor 3, mendalilkan pada intinya bahwa PENGUGAT mengirimkan surat tertanggal 7 Agustus 2016 yang berbunyi :

*“.....surat ini meskipun **tertulis sebagai peringatan pertama**, namun **sesungguhnya berlaku sebagai peringatan kedua**”*

Bahwa, hal tersebut diatas menunjukkan adanya ketidakjelasan mengenai surat peringatan yang dikirimkan PENGUGAT kepada TERGUGAT, dimana dapat dipahami secara umum bahwa terhadap sebuah surat tertulis, judul surat yang tertulis pada surat tersebut merupakan satu kesatuan dengan isi surat, sehingga PENGUGAT dalam gugatannya pada halaman 3, nomor 3 tersebut menafsirkan sepihak peruntukan surat peringatan yang dikirimkan kepada TERGUGAT tersebut sebagai **“Surat Peringatan Kedua”** secara sepihak dan subjektif, namun dalam gugatannya halaman 3 nomor 3 tersebut PENGUGAT konpensi menyatakan sendiri surat tersebut tertulis **“Surat Peringatan Pertama”**

Bahwa, ketidakjelasan dan kaburnya gugatan PENGUGAT makin diperjelas dengan dalil PENGUGAT pada nomor 2, halaman 2 gugatannya yang mendalilkan PENGUGAT telah mengirimkan surat peringatan pertama dengan tanggal yang berbeda dengan tanggal surat peringatan yang tergugat jelaskan pada poin nomor 3, halaman 3 gugatannya sehingga sistematika surat peringatan yang PENGUGAT telah jelaskan pada gugatan tersebut tidak jelas dan



mbingungkan sehingga mengakibatkan kaburnya gugatan PENGUGAT semakin jelas dan nyata ;

Bahwa, fakta tersebut menunjukkan adanya ketidakjelasan PENGUGAT dalam gugatannya, dimana pasal X.2 perjanjian Fit Out Interior antara TERGUGAT dengan PENGUGAT berbunyi :*“.....sedangkan Pemilik (PENGUGAT) telah memberikan peringatan tertulis kepada kontraktor (TERGUGAT) sebanyak tiga kali berturut-turut ”*. Sehingga dengan tidak adanya kepastian terhadap surat peringatan yang diberikan PENGUGAT kepada TERGUGAT, maka klausul *“tiga kali berturut-turut”* diatas belum dapat dibuktikan sehingga dengan demikian gugatan PENGUGAT konpensialah kabur, gugatan pengugat tidak terang (*onduidelijk*) sehingga tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR dan Pasal 8 RV yang jelas-jelas menegaskan pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi MA RI No. 938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 dan No. 151K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan syarat substansial dalam pembuatan surat gugatan harus lengkap oleh karena itu sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan PENGUGAT konpensialah kabur (*obsuur libel*);

Bahwa, dalam gugatan PENGUGAT dalam poin 7, halaman 4 mendalilkan *“.....PENGUGAT mengalami kerugian US\$ 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu dollar amerika)...”* namun dalam gugatannya PENGUGAT hanya menyebutkan kerugian yang diderita olehnya tanpa menjelaskan secara rinci jumlah kerugiannya sehingga kaburnya jumlah kerugian yang diderita oleh PENGUGAT semakin terlihat jelas dalam gugatan ini dimana berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:  
*“... dalam persidangan pengadilan ternyata Pengugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya*





*kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.”*

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 :

*“ Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat **tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya.** Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, **maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.**”*

Bahwa, suatu gugatan dapat dikatakan *Obscuur Libel* apabila gugatan tersebut tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) karena selain harus memenuhi syarat formal suatu gugatan harus dibuat secara terang dan jelas. Dalam praktik peradilan dipedomaninya Pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) (M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, halaman 448);

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara dan memutus perkara a quo untuk menerima dalil-dalil yang diajukan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.

#### **B. EXCEPTIE NON –ADIMPLETI CONTRACTUS**

Bahwa, PENGUGAT yang lebih dahulu melakukan wanprestasi, yaitu terkait termijn pembayaran dalam Kontrak Perjanjian tertanggal 15 Mei 2015. Dalam pasal II.2 KONTRAK PERJANJIAN tentang “JUMLAH TOTAL DAN PEMBAYARAN”, ditetapkan pembayaran dilakukan dalam 4 (empat) kali termijn pembayaran dengan ketentuan sesuai dengan berikut;



- 1) Termijn 1 uang muka 30% dari jumlah total sebesar Rp 435.000.000 (Empat Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) harus dibayar pemilik setelah penandatanganan perjanjian ini;
- 2) Termin 2 sebesar 35% dari total sebesar Rp 507.500.000 (Lima Ratus Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) harus dibayar setelah 70% penyelesaian pekerjaan sesuai dengan spesifikasi kontrak dan kepuasan pemilik;
- 3) Termijn 3 sebesar 30% dari jumlah total sebesar sebesar Rp 435.000.000 (Empat Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) harus dibayar setelah selesai 100% bekerja sesuai dengan spesifikasi kontrak dan kepuasan pemilik;
- 4) Termijn 4 sebesar 5% dari total jumlah sebesar Rp 72.000.000 (Tujuh Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) harus dibayar setelah 3 bulan retensi dengan asumsi semua spesifikasi kontrak telah dipenuhi;

Bahwa, pada Faktanya PENGUGAT baru melakukan pembayaran sebesar 50 % yaitu termijn 1, uang muka sebesar 30% dari total sebesar Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah pada tanggal 8 juni 2015 dan termijn II sebesar Rp. 290.000.000 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) setara 20% dari total keseluruhan kewajiban pembayaran termijn 2 sebesar Rp 507.500.000 (lima ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa, pada tanggal 15 Juli 2015 dan 31 Juli 2015 TERGUGAT membuat laporan kerja yang sudah dikerjakan terkait pengerjaan *Fit Out Interior* kantor PENGUGAT sebesar 83,5 % (delapan puluh tiga koma lima persen) dan 89,81 % (delapan puluh Sembilan koma delapan puluh satu persen) dan pada tanggal 31 Juli 2015 Tergugat meminta pembayaran Termijn II kepada PENGUGAT dan baru pada tanggal 12 Agustus 2015 PENGUGAT membayar pembayaran termijn 2 hanya sebesar Rp. 290.000.000 (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dari total pembayaran termijn 2 sebesar Rp 507.500.000 (lima ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga masih ada sisa kewajiban Penggugat kepada Tergugat terkait pembayaran



termijn 2 sebesar Rp. 217.500.000, ( dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa, Tergugat telah melakukan penagihan terkait kekurangan tersebut namun tidak pernah mendapatkan tanggapan dari penggugat bahkan tergugat diwajibkan untuk melaksanakan pekerjaan sampai dengan 100 %, baru kemudian Penggugat membayarkan sisa kewajibannya tersebut;

Bahwa, dalam KONTRAK PERJANJIAN tertanggal 15 Mei 2015 antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada satu pasal pun yang mensyaratkan Tergugat harus melaksanakan seluruh kewajibannya baru kemudian mendapatkan pembayaran;

Bahwa jelas dengan tidak dibayarkannya kewajiban Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan pasal II.2 KONTRAK PERJANJIAN, maka jelas, Tergugat telah lebih dahulu melakukan wanprestasi, dengandemikian secara hukum gugatan PENGUGAT harus digugurkan atau disingkirkan atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaring), dengan alasan karena justru Penggugatlah yang tidak melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu atas Kontrak Perjanjian tertanggal 15 Mei 2015;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara dan memutus perkara a quo untuk menerima dalil-dalil yang diajukan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

### **DALAM KONPENSI**

1. Bahwa, dalil-dalil yang TERGUGAT Konpensi uraikan dalam bagian Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang terdapat di dalam bagian Rekonpensi;
2. Bahwa, TERGUGAT konpensi menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT konpensi kecuali hal-hal yang diakui secara tegas di dalam Jawaban ini ;



3. Bahwa, TERGUGAT konpensi menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT konpensi dalam gugatannya pada poin nomor 2, halaman 2 gugatannya yang pada intinya mendalilkan bahwa PENGGUGAT konpensi telah memberikan surat peringatan pertama kepada TERGUGAT konpensi pada tanggal 30 Juli 2015 ;

Bahwa, dalam Pasal IV perjanjian Fit Out Interior yang ditandatangani para pihak memang menyatakan bahwa jangka waktu pekerjaan adalah 50 hari kerja sejak tanggal perjanjian ditandatangani yaitu tanggal 15 Mei 2015;

Bahwa, antara para pihak telah dilakukan kesepakatan untuk menambah masa pekerjaan sebagaimana tersebut dalam korespondensi antara para pihak via surat elektronik (*e-mail*) yang merupakan bukti telah adanya kesepakatan antara para pihak yang mana menganut asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Bahwa, hal tersebut juga sejalan dengan dalil PENGGUGATkonpensi pada poin nomor 4, halaman 3 gugatannya yang mendalilkan “..... Penggugat telah memberikan kelonggaran waktu untuk menyelesaikan semua pekerjaan.....”sehingga pada kenyataannya antara para pihak telah disepakati penambahan jangka waktu pekerjaan dan mengikat bagi para pihak, dengan demikian pemberian surat peringatan pertama oleh PENGGUGAT Konpensi kepada Tergugat Konpensi sebagaimana didalilkan pada poin nomor 2 halaman 2 gugatannya tersebut, sudah tidak relevan lagi, karenatelah disepakati adanya penambahan jangka waktu pekerjaan via surat elektronik dan mengikat para pihak, maka berdasarkan pada dalil Tergugat Konpensi tersebut di atas maka surat peringatan PENGGUGAT konpensiterkait pekerjaan TERGUGAT Konpensi haruslah dikesampingkan;

Bahwa, PENGGUGAT konpensi melalui pernyataan poin 5 halaman 3 gugatannya menyatakan :



*“.....maka tergugat bersedia pekerjaan yang belum diselesaikan dialihkan kepada pihak ketiga **dengan biaya ditanggung Tergugat.**”*

Bahwa, dalil Penggugat Kompensi tersebut diatas sangat mengada-ada dan bersifat asumsi, dikarenakan pada faktanya memang TERGUGAT Rekopensi mengakui adanya keterlambatan pekerjaan yang mana disebabkan oleh approval-approval dari PENGGUGAT Rekopensi terhadap design-design yang memerlukan waktu yang cukup lama, namun TERGUGAT Rekopensi tidak pernah menyatakan dalam surat tersebut akan menanggung biaya apapun, sehingga dalil PENGGUGAT Rekopensi pada poin 5 halaman 3 tersebut sangat mengada-ada dan haruslah ditolak oleh majelis hakim perkara;

4. Bahwa, TERGUGAT Kompensi menolak dengan tegas dalil PENGGUGATkompensi pada poin nomor 6 halaman 4 gugatannya yang menyatakan :

*“.....atas keterlambatan dan ketidakmampuan TERGUGAT untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai pekerjaan dan sesuai dengan surat TERGUGAT tanggal 18 Agustus 2015..... dst.”*

Bahwa, dalil tersebut adalah tidak benar adanya, keterlambatan dalam menyelesaikan pekerjaan senyatanya berasal atau bersumber dari alasan alasan PENGGUGAT Kompensi yang tidak masuk akal dan mengada-ada dalam menolak / menyetujui material dan desain yang telah diajukan oleh TERGUGAT Kompensi ;

Bahwa, TERGUGAT Kompensi sebelum menandatangani perjanjian Fit Out Interior, telah memberikan spesifikasi material dan desain kepada PENGGUGAT Kompensi untuk disetujui dan disepakati bersama agar dalam pelaksanaannya pekerjaan Fit Out Interior tidak terkendala dalam pemilihan material dan desainnya, namun faktanya setelah perjanjian Fit Out Interior di tanda tangani, dengan alasan yang sangat tidak mendasar dan cenderung mengada ada, PENGGUGAT Kompensi selalu





melakukan penolakan terhadap material dan desain yang diajukan oleh TERGUGAT Kompensi, hal ini yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan pekerjaan oleh TERGUGAT Kompensi, oleh karenanya alasan dari PENGUGAT Kompensi yang menyatakan TERGUGAT Kompensi terlambat dalam menyelesaikan kewajibannya patut untuk dikesampingkan dan harus ditolak;

5. Bahwa, tindakan PENGUGATkompensi yang menolak design-design dan gambar yang diberikan oleh TERGUGATkompensi dengan didasari dari penilaian kepuasan oleh PENGUGAT Kompensi sebagaimana yang tertuang dalam dalam pasal II.2 perjanjian menyatakan :

*“.....penyelesaian pekerjaan sesuai dengan spesifikasi kontrak dan **kepuasan pemilik (PENGUGATkompensi)**”*

Adalah penilaian yang sangat tidak berimbang dan bersifat subyektif, hal ini sangat merugikan TERGUGAT Kompensi dalam menyelesaikan kewajibannya, faktanya TERGUGAT kompensitelah melaksanakan pekerjaan sesuai dengan material dan spesifikasi yang sesuai dengan yang disepakati para pihak dalam perjanjian, oleh karenanya dalil dalil dari PENGUGAT Kompensi yang menyatakan TERGUGAT kompensi tidak menyelesaikan pekerjaan karena ketidakmampuannya sebagaimana tersebut pada poin nomor 6 halaman 4 dalam gugatannya ini, sangat tidak masuk akal dan mengada ada, dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sudah selayaknya untuk menolak dan mengesampingkannya;

6. Bahwa, TERGUGAT Kompensi menolak dengan tegas dalil PENGUGATkompensidalam gugatannya yang menyatakan :

Dalam Petitum nomor 3

*“Menyatakan bahwa **TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi**”*

Dalam poin 7 halaman 4

*“**Atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT, PENGUGAT mengalami kerugian US\$ 250.000,-(dua ratus lima puluh ribu dollar amerika)...**”*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, keterlambatan dan ketidakmampuan TERGUGAT konpensi sebagaimana yang dinyatakan oleh PENGGUGAT konpensi dalam gugatannya dikarenakan tindakan PENGGUGAT konpensi yang menolak design-design dan gambar yang diberikan TERGUGAT konpensi yang mana design dan gambar tersebut dibuat berdasarkan spesifikasi dan material yang telah disepakati para pihak dalam perjanjian dan juga dikarenakan tindakan PENGGUGAT konpensi yang tidak melakukan pembayaran sesuai dengan termin yang telah disepakati;

Bahwa, PENGGUGAT Konpensi hanya melakukan kewajiban pembayaran untuk termin I berupa uang muka sebesar 30% dari jumlah total sebesar Rp 435.000.000 (Empat Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) dan sebagian dari pembayaran termin II perjanjian kepada PENGGUGAT Rekonpensi sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta Rupiah) yang mana nominal tersebut hanya 20 % (dua puluh persen) dari pembayaran termin II dari total yang seharusnya dibayarkan 35% (tiga puluh lima persen) dalam perjanjian para pihak dan PENGGUGAT konpensi tidak membayar sisa pembayaran yang harusnya dibayarkan kepada TERGUGAT Konpensi, malah PENGGUGAT Konpensi melakukan tindakan take over proyek secara sepihak kepada pihak lain;

Bahwa, terhadap kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT Konpensi bukan disebabkan oleh TERGUGAT Konpensi melainkan dikarenakan tindakan PENGGUGAT Konpensi yang menunjuk pihak ketiga yang dilakukan secara sepihak;

Bahwa, surat peringatan pertama yang diberikan kepada TERGUGAT Konpensi secara prematur tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai surat peringatan dikarenakan masih dalam jangka waktu pekerjaan berdasarkan kesepakatan penambahan jangka waktu yang telah disepakati oleh para pihak via e-mail, sehingga ketentuan Pasal X.2 perjanjian tersebut belum dapat diberlakukan dimana dalam ketentuan pasal tersebut sebelum dilakukannya take over dan menunjuk

hal 15 dari 31 hal Put Nomor 474/PDT/2017/PT.DKI

#### 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)



pihak ketiga untuk melanjutkan pekerjaan, maka PENGGUGAT konpensi harus terlebih dahulu memberikan surat peringatan pertama hingga ketiga kepada TERGUGAT konpensi;

Sehingga berdasarkan alasan tersebut diatas, dalil PENGGUGAT konpensi dalam petitum nomor 3 dan poin 7 halaman 4 gugatannya tersebut haruslah ditolak oleh Majelis Hakim;

7. Bahwa, TERGUGAT Konpensi menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT Konpensi dalam gugatannya yang menyatakan :  
Dalam petitum nomor 4 :

*"Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya penyelesaian pekerjaan ditambah denda/penalty sebesar US\$ 250.000*

Bahwa, total kerugian yang dinyatakan PENGGUGAT Konpensi diatas sangat tidak logis dan tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT Konpensi dikarenakan keterlambatan pelaksanaan pekerjaan tersebut dikarenakan tindakan dan kesalahan dari PENGGUGAT Konpensi yang mana tindakan tersebut juga menimbulkan kerugian pada TERGUGAT Konpensi dikarenakan telah dilakukan pemesanan material yang sesuai dengan spesifikasi barang yang telah disepakati para pihak oleh TERGUGAT Konpensi kepada pihak-pihak lain yang dengan tidak disetujui design dan gambar oleh PENGGUGAT Konpensi maka TERGUGAT Konpensi mengalami kerugian materil kepada pihak lain tersebut;

Bahwa, perjanjian Fit Out Interior yang disepakati para pihak menggunakan mata uang Rupiah dengan nominal Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah) sehingga alasan PENGGUGAT Konpensi menyatakan total kerugian sebesar Rp. US\$ 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu dollar amerika) tidak logis dan tidak ada penjabaran yang jelas dan juga dalam hal perjanjian ini dibuat dalam wilayah Indonesia maka transaksi yang dilakukan di dalam wilayah Indonesia haruslah menggunakan nilai mata uang Rupiah sebagaimana yang diwajibkan Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dalam



Peraturan Bank Indonesia nomor 17/3/PBI/2015 tanggal 31 Maret 2015 .

Sehingga berdasarkan alasan tersebut di atas, dalil PENGGUGAT konpensi dalam Dalam petitum nomor 4 gugatannya tersebut haruslah ditolak oleh Majelis Hakim;

8. Bahwa, TERGUGAT Konpensi menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT konpensi dalam gugatannya yang menyatakan :

Dalam poin nomor 8 halaman 4 :

*".....disepakati bahwa apabila TERGUGAT Konpensi gagal menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu 45 (empat puluh lima) hingga 50 (lima puluh) hari, maka PENGGUGAT Konpensi berhak mengenakan denda sebesar 2%(dua persen) dari nilai kontrak bruto atau perjanjian untuk setiap hari PENGGUGAT konpensi mengalami kerugian ....."*

Dalam poin nomor 10 pada halaman 5 :

*" Bahwa atas segala hal yang telah PENGGUGAT Konpensi uraikan diatas, terbukti TERGUGAT Konpensi telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian"*

Dalam petitum nomor 4 :

*" Menghukum TERGUGAT Konpensi untuk membayar biaya penyelesaian pekerjaan ditambah denda/penalty sebesar US\$ 250.000,- dan Rp 2.610.000.000,- yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus"*

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT Konpensi yang menyatakan TERGUGAT Konpensi telah melakukan wanprestasi dan TERGUGAT Konpensi harus membayar denda sebesar 2% dikalikan 90 hari keterlambatan dimana keterlambatan dan ketidakmampuan yang dituduhkan PENGGUGAT Konpensi sangat tidak masuk akal dan tidak berdasarkan fakta, dikarenakan pada kenyataannya terhambat dan sulitnya pelaksanaan pekerjaan oleh TERGUGAT Konpensi disebabkan oleh tindakan-tindakan penolakan PENGGUGAT Konpensi yang menolak design dan gambar yang diberikan oleh TERGUGAT Konpensi dan disebabkan tidak dibayarkannya termin pembayaran yang sesuai dengan perjanjian dimana



tindakan PENGGUGAT Kompensi tersebut dilakukan atas dasar tidak adanya kepuasan oleh PENGGUGAT kompensi dimana TERGUGAT Kompensi telah memberikan design dan gambar yang sesuai dengan material dan spesifikasi yang telah disepakati oleh para pihak;

Bahwa terhadap pernyataan PENGGUGAT Kompensi yang menyatakan denda keterlambatan dikalikan 90 hari tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT Kompensi dikarenakan keterlambatan yang menurut PENGGUGAT Kompensi dilakukan oleh TERGUGAT Kompensi tidak disebabkan oleh kesalahan TERGUGAT Kompensi melainkan karena kesalahan PENGGUGAT Kompensi sebagaimana telah dijelaskan TERGUGAT Kompensi pada poin ini;

Bahwa terhadap posita dan petitum PENGGUGAT Kompensi yang menyatakan TERGUGAT Kompensi telah melakukan wanprestasi menurut TERGUGAT Kompensi haruslah ditolak dikarenakan sebagaimana yang telah dijelaskan diatas dalam jawaban ini, dalam hal jangka waktu perjanjian yang oleh para pihak telah disepakati penambahannya via korespondensi yang mengikat bagi para pihak, maka surat peringatan-peringatan yang diberikan kepada TERGUGAT Kompensi oleh PENGGUGAT Kompensi diberikan bukan pada waktunya dimana surat-surat peringatan tersebut diberikan dalam masa pelaksanaan pekerjaan dan belum melewati jangka waktu perjanjian;

Dimana disebutkan dalam pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

***“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”***

Bahwa, subjek hukum dikategorikan lalai apabila dinyatakan lalai dalam sebuah surat perintah atau akta sejenis yang mana dalam perkara a quo, pemberian surat peringatan-peringatan oleh





PENGUGAT Konpensi kepada TERGUGAT Konpensi masih dalam jangka waktu perjanjian sehingga TERGUGAT Konpensi tidak dapat dikategorikan lalai dan telah melakukan wanprestasi; Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, poin nomor 8 halaman 4, poin nomor 10 pada halaman 5 dan petitum nomor 4 dalam gugatannya haruslah ditolak oleh majelis hakim perkara ;

**DALAM REKONPENSİ**

1. Bahwa, dalil-dalil yang Pengugat Rekonpensi uraikan dalam bagian jawabannya adalah merupakan satu kesatuan (mutatis mutandis) yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang terdapat di dalam bagian Konpensi;
2. Bahwa, pada tanggal 15 Mei 2015 antara PENGUGAT Rekonpensi dan TERGUGAT Rekonpensi membuat perjanjian FIT OUT INTERIOR pada kantor milik TERGUGAT Rekonpensi (selanjutnya disebut Perjanjian) yang mana pada pokoknya perjanjian tersebut mewajibkan PENGUGAT Rekonpensi untuk melakukan pekerjaan design interior pada kantor PENGUGAT Rekonpensi dengan jangka waktu pekerjaan selama 50 hari sejak tanggal penandatanganan perjanjian;
3. Bahwa, dalam perjanjian tersebut disepakati nilai kontraknya adalah sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah) yang mana nilai kontrak tersebut bersifat *lump sum*, termasuk dengan material dan jasa profesional PENGUGAT rekonpensi;
4. Bahwa, sebelum ditandatangani perjanjian tersebut, pada tanggal 7 Mei 2015 PENGUGAT Rekonpensi mengirimkan referensi bahan-bahan material, contoh desain gambar, warna desain, dan perkiraan total harga bahan material yang akan dibuat untuk pengerjaan Fit Out Interior kantor PT Cedrus Investment Indonesia melalui surat elektronik yang mana keseluruhannya telah disetujui oleh TERGUGAT Rekonpensi yang dibuktikan dengan ditandatangani perjanjian tanggal 15 Mei 2015 tersebut;
5. Bahwa, dalam Pasal II. 2 perjanjian tentang JUMLAH TOTAL DAN PEMBAYARAN dalam perjanjian tersebut ditetapkan



pembayaran diangsur 4 (empat) kali pembayaran dengan ketentuan sesuai dengan berikut;

- 1) Termijn 1 uang muka 30% dari jumlah total sebesar Rp 435.000.000 (Empat Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) harus dibayar pemilik setelah penandatanganan perjanjian ini;
- 2) Termin 2 sebesar 35% dari total sebesar Rp 507.500.000 (Lima Ratus Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) harus dibayar setelah 70% penyelesaian pekerjaan sesuai dengan spesifikasi kontrak dan kepuasan pemilik;
- 3) Termijn 3 sebesar 30% dari jumlah total sebesar sebesar Rp 435.000.000 (Empat Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) harus dibayar setelah selesai 100% bekerja sesuai dengan spesifikasi kontrak dan kepuasan pemilik;
- 4) Termijn 4 sebesar 5% dari total jumlah sebesar Rp 72.000.000 (Tujuh Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) harus dibayar setelah 3 bulan retensi dengan asumsi semua spesifikasi kontrak telah dipenuhi;
6. Bahwa, pada tanggal pada tanggal 8 Juni 2015 TERGUGAT rekonsensi baru melakukan pembayaran untuk termijn I Uang Muka 30% dari jumlah total sebesar Rp 435.000.000 (Empat Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) yang mana pada perjanjian disepakati pembayaran termin I dilakukan setelah ditandatangani perjanjian yaitu pada tanggal 15 Mei 2015;
7. Bahwa PENGGUGAT Rekonsensi melakukan pekerjaan yang telah disepakati dengan tetap memberikan work progress report secara berkala kepada TERGUGAT Rekonsensi beserta pengajuan design-design pekerjaan yang dibuat oleh PENGGUGAT Rekonsensi berdasarkan material yang sudah disepakati para pihak di awal perjanjian;
8. Bahwa PENGGUGAT Rekonsensi memberikan work progress report sebesar 72,6% (tujuh puluh dua koma enam persen) dari total pekerjaan kepada TERGUGAT Rekonsensi pada tanggal 6 Juli 2015 yang mana berdasarkan perjanjian, pembayaran termin II yaitu sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dilakukan apabila pekerjaan telah selesai dilaksanakan 70% (tujuh puluh persen) oleh PENGGUGAT Rekonsensi;



9. Bahwa, pada tanggal 12 Juli 2015 TERGUGAT rekonsensi melakukan sebagian kewajiban pembayaran dalam termin II perjanjian kepada PENGGUGAT Rekonsensi sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta Rupiah) yang mana nominal tersebut hanya 20 % (dua puluh persen) daripembayaran termin II dari total yang seharusnya dibayarkan 35% (tiga puluh lima persen) oleh TERGUGAT Rekonsensi terhadap 72,6 % (tujuh puluh dua koma enam persen) pekerjaan yang telah selesai dikerjakan oleh PENGGUGAT rekonsensi;
10. Bahwa PENGGUGAT Rekonsensi tetap melanjutkan pekerjaan sesuai dengan perjanjian dengan TERGUGAT Rekonsensi dengan tetap menagihkan sisa pembayaran yang harus dilakukan oleh TERGUGAT Rekonsensi sesuai dengan perjanjian;
11. Bahwa terhadap tagihan-tagihan yang dikirimkan PENGGUGAT Rekonsensi, TERGUGAT rekonsensi melalui korespondensi e-mail menyatakan akan melakukan pembayaran setelah 100% pekerjaan selesai dikerjakan sehingga bertentangan dengan termin-termin pembayaran pekerjaan yang telah disepakati dalam perjanjian antar para pihak;
12. Bahwa tindakan TERGUGAT Rekonsensi tersebut diatas menunjukan tidak dilaksanakannya prestasi yang seharusnya dilakukan oleh TERGUGAT Rekonsensi kepada PENGGUGAT Rekonsensi yang mana tindakan tersebut dikategorikan **memberikan sesuatu** yang mana diatur dalam pasal 1234 Kitab undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi :  
*"Perikatan ditujukan untuk **memberikan sesuatu**, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"*
13. Bahwa atas tindakan TERGUGAT Rekonsensi yang menyatakan tidak akan melakukan pembayaran nilai proyek hingga 100 % (seratus persen) pekerjaan selesai dilaksanakan sangat menghambat PENGGUGAT Rekonsensi dalam melakukan pekerjaan pada kantor TERGUGAT Rekonsensi dan mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT Rekonsensi



baik terhadap biaya operasional PENGGUGAT Rekonpensi dan juga terhadap supplier-supplier PENGGUGAT Rekonpensi atas pemesanan material-material guna pelaksanaan pekerjaan proyek Fit Out Interior pada kantor TERGUGAT rekonpensi;

14. Bahwa PENGGUGAT Rekonpensi mengalami kerugian berupa tagihan-tagihan yang belum terbayarkan kepada supplier untuk material-material dalam proyek Fit Out Interior pada kantor TERGUGAT Rekonpensi yang disebabkan pembayaran kontrak yang sudah disepakati dalam perjanjian belum dilakukan pembayaran oleh TERGUGAT rekonpensi sedangkan pekerjaan yang sudah dilakukan oleh PENGGUGAT Rekonpensi sudah mencapai 85% (delapan puluh lima persen) pada kantor TERGUGAT Rekonpensi;
15. Bahwa dalam melakukan pekerjaannya, PENGGUGAT Rekonpensi sangat dirugikan dengan tindakan yang dilakukan TERGUGAT Rekonpensi yang mencabut akses dan izin untuk memasuki kantor TERGUGAT Rekonpensi yang merupakan lokasi proyek Fit Out Interior yang mana tindakan tersebut menghalangi PENGGUGAT Rekonpensi dalam menyelesaikan pekerjaannya berdasarkan perjanjian Fit Out Interior tertanggal 15 Mei 2015;
16. Bahwa TERGUGAT Rekonpensi secara sepihak melakukan penunjukan kepada pihak ketiga untuk melanjutkan sisa pekerjaan Fit Out Interior yang mana 15% (lima belas persen) sisa pekerjaan yang dialihkan kepada pihak ketiga tersebut merupakan tanggung jawab PENGGUGAT Rekonpensi dan oleh PENGGUGAT Rekonpensi telah dilakukan pemesanan material terhadap sisa pekerjaan tersebut kepada suplier hingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT Rekonpensi yang disebabkan oleh TERGUGAT Rekonpensi belum dilakukan pembayaran proyek sesuai termin pembayaran dalam perjanjian;
17. Bahwa tindakan-tindakan TERGUGAT Rekonpensi tersebut diatas menunjukan TERGUGAT Rekonpensi telah melakukan wanprestasi,yaitu tidak dilakukannya pembayaran yang harusnya diberikan TERGUGAT Rekonpensi kepada



PENGUGAT Rekonpsi yang merupakan prestasi yang harus dipenuhi oleh TERUGAT rekonpsi kepada PENGUGAT rekonpsi;

18. Bahwa, terhadap surat-surat peringatan yang diberikan oleh PENGUGAT Rekonpsi kepada TERUGAT Rekonpsi menunjukan TERUGAT Rekonpsi telah dinyatakan lalai dan hingga gugatan rekonpsi ini diajukan belum melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian, hal ini dijelaskan dalam pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

19. Bahwa terhadap surat-surat peringatan yang diberikan oleh PENGUGAT Rekonpsi kepada TERUGAT Rekonpsi menunjukan TERUGAT Rekonpsi telah dinyatakan lalai sebagaimana surat peringatan (somasi) I dan II PENGUGAT Rekonpsi nomor 17/NA.II/16 tertanggal 17 Februari 2016 dan 56/NA.VI/16 tertanggal 28 Juni 2016, yang mana hal ini dijelaskan dalam pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

#### KERUGIAN MATERIIL

20. Bahwa terhadap tindakan-tindakan yang dilakukan TERUGAT Rekonpsi tersebut diatas menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT Rekonpsi dan dengan tidak dilakukannya prestasi terhadap perjanjian yang mana telah PENGUGAT Rekonpsi uraikan pada poin nomor 13 gugatan rekonpsi ini, adapun total kerugian materil yang diderita oleh PENGUGAT rekonpsi dengan nilai awal kontrak Fit Out Interior sebesar RP. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah) dikurang jumlah yang sudah dibayarkan TERUGAT Rekonpsi kepada





PENGGUGAT Rekonpensi sebesar Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta Rupiah) dan pekerjaan yang di take over TERGUGAT Rekonpensi kepada pihak ketiga, sehingga total kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 588.831.125 (lima ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu seratus dua puluh lima Rupiah) sehingga semakin nyata dan jelas bahwa TERGUGAT Rekonpensi telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian Fit Out Interior tertanggal 15 Mei 2015 dan harus dilakukan penggantian biaya kepada TERGUGAT Rekonpensi sebagaimana yang tersebut dalam pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi :

***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"***

## KERUGIAN IMMATERIIL

Dikarenakan tersitanya waktu, tenaga serta pikiran yang dialami PENGGUGAT Rekonpensi terhadap permasalahan hukum ini, maka hal tersebut menimbulkan kerugian immaterial bagi PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 1. 000.000.000,- (satu miliar rupiah).

## SITA JAMINAN

Bahwa untuk menjamin gugatan PENGGUGAT Rekonpensi tidak sia-sia (illusoir) maka PENGGUGAT Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus Perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta benda serta aset milik TERGUGAT Rekonpensi pada Antam Office Park Tower B, 18th Fl. Unit 1803-1805 jl. T.B. Simatupang No. 1, Tanjung Barat – Jagakarsa dan asset lainnya milik Tergugat



Rekonpensi selanjutnya akan diajukan dalam permohonan sita jaminan.

Bahwa, berdasarkan alasan hukum tersebut, dengan disertai alat bukti sempurna (*volledige bewijs*) mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**MENGADILI:**

**I. DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan dan menerima dalil-dalil Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT kabur (*Obscuur Libel*);
3. Menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi terlebih dahulu;
4. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard / N.O*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menolak seluruh Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard / N.O*);

**II. DALAM REKONPENSI**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perjanjian Perjanjian Fit Out Interior tertanggal 15 Mei 2015, antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Menyatakan TERGUGAT telah wanprestasi terkait dengan tidak dibayarkannya kewajiban pembayaran sesuai dengan Perjanjian Fit Out Interior, tertanggal 15 Mei 2015;
4. Memerintahkan TERGUGAT untuk melaksanakan isi Perjanjian Fit Out Interior, tertanggal 15 Mei 2015;



5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

**a. KERUGIAN MATERIL**

Kerugian materil yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 588.831.125 (lima ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu seratus dua puluh lima Rupiah).

**b. KERUGIAN IMMATERIL**

Dikarenakan tersitanya waktu, tenaga serta pikiran yang dialami PENGGUGAT terhadap permasalahan hukum ini, maka hal tersebut menimbulkan kerugian immaterial bagi PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga yang ditetapkan oleh undang-undang (moratoir) sebesar 6% per tahun sejak diajukannya gugatan ini;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan aset milik TERGUGAT Rekonpensi pada Antam Office Park Tower B, 18th Fl. Unit 1803-1805 jl. T.B. Simatupang No. 1, Tanjung Barat – Jagakarsa dan aset lainnya milik Tergugat Rekonpensi;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet (*uit voerbaar bij vorraad*);

**Dalam Konpensi dan Rekonpensi**

9. Menghukum PENGGUGAT Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

**ATAU,**

apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo et Bono***).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 April 2017 Nomor 459/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST. dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dalam konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam konpensi untuk sebagian ;
- Menghukum Tergugat dalam konpensi untuk membayar denda/penalty kepada Pengugat dalam konpensi sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 416.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah)

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 25 April 2017 Nomor 54/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.PST jo. Nomor. 459/Pdt.G/2016/ PN.JKT.PST., yang dibuat oleh BUKAERI., SH., MM., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonsensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 April 2017 Nomor 459/Pdt.G/2016/ PN.JKT.PST, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi pada tanggal 4 Juli 2017 ;

Membaca, bahwa Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonsensi telah pula mengajukan Kontra memori Banding tertanggal 12 Juli 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Juli 2017 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konpensi / Penggugat Rekonsensi pada tanggal 18 Juli 2017 ;

Membaca, bahwa Tebanding semula Penggugat Konpensi / Penggugat Rekonsensi telah mengajukan Kontra memori Banding tertanggal 10 Agustus 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan

hal 27 dari 31 hal Put Nomor 474/PDT/2017/PT.DKI

#### 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

Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Agustus 2017 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi pada tanggal 15 Agustus 2017 ;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 8 Juni 2017, telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan pada tanggal 4 Juli 2017 kepada Terbanding semula Penggugat Konpensasi / tergugat Rekonpensasi untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa, Pembanding Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Judex Factie Tingkat Pertama dikarenakan gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dikategorikan kabur / tidak terang, sehingga tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 dan Pasal 8 RV ;
2. Bahwa, Pembanding semula Tergugat Kjonpensasi / Penggugat Rekonpensasi meminta kepada Majelis Hakim Judex Factie tingkat banding mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi ;
3. Bahwa, Terbanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi yang lebih dahulu melakukan wanprestasi ;
4. Bahwa, Pembanding semua Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi tidak sependapat dengan seluruh pertimbangan Judex Factie putusan No. 459/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, tanggal 12 April 2017

hal 28 dari 31 hal Put Nomor 474/PDT/2017/PT.DKI

### 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 teruat 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)





karena tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum serta bukti-bukti yang terungkap di persidangan ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekoenpensi telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa, Majelis Hakim Judex Factie sudah tepat dan benar dalam pertimbangannya sehingga argumentasi perihal kontradiksi yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat Klompensi /Penggugat Rekonpensi haruslah ditolak dan dikesampingkan ;
2. Bahwa, dalil-dalil Pembanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensi yang menyatakan pertimbangan Majelis hakim Judex Factie tingkat pertama tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pembanding / Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensi adalah keliru ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari kembali berkas perkara banding a quo yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat kedua belah pihak yang berperkara, surat-surat lain serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 April 2017 Nomor 459/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, Memori Banding dari Pembading semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensi, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut sudah tepat dan benar oleh karena dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensi, tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah diajukan pada persidangan tingkat pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis



Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu Memori Banding tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 April 2017 Nomor 459/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 459/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, tanggal 12 April 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis** tanggal **19 Oktober 2017** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **H. AMIR MADDI, SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA., SH. MH.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 474Pen/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 10 Agustus 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh



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

Hakim Ketua Majelis pada hari **Kamis** tanggal **26 Oktober 2017** dalam sidang terbuka untuk umum beserta Hakim - Hakim Anggota tersebut serta **NOERHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 459/Per/Pdt/2017/PT.DKI, tanggal 10 Agustus 2017 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

**H. AMIR MADDI., SH., MH**

**JOHANES SUHADI, SH., MH**

**I NYOMAN ADI JULIASA , SH.,MH.**

PANITERA PENGGANTI

**NOERHAYATI, SH**

Rincian biaya perkara :

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| 1. Meterai-----     | Rp. 6.000,-     |
| 2. Redaksi-----     | Rp. 5.000,-     |
| 3. Pemberkasan----- | Rp. 139.000.- + |
| Jumlah-----         | Rp. 150.000,-   |

hal 31 dari 31 hal Put Nomor 474/PDT/2017/PT.DKI