



PUTUSAN
Nomor 3556 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT DIDO ARYA TUNGGAL, berkedudukan di Jalan Letjen Suprpto 29-L, Kemayoran, Jakarta Pusat, diwakili oleh Tigor Silitonga, M.Si., Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Soetopo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Wisma Bumiputera Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 75, Jakarta Selatan 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PT TRIJAYA ABHIMANTRA, berkedudukan di Jalan Cirende Raya Nomor 9, Ciputat, Tangerang, diwakili oleh Ir. Noora Diatri Ratih, Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marolop Hutahaen, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung STC Senayan Lantai 4 Ruang 31-34, Jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2016;
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/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

Latar Belakang

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat dalam suatu perjanjian untuk proyek pembangunan Perum Grenn View Cibinong berdasarkan Perjanjian Kerja Nomor 008/SPK/DIDO/VII/2013 tertanggal 5 Agustus 2013;
2. Bahwa di dalam Perjanjian tersebut berisi kewajiban Penggugat untuk membangun 17 unit rumah di lokasi Perum Green View Cibinong dengan nilai kontrak sebesar Rp858.608,00 (delapan ratus lima puluh delapan juta enam ratus delapan ribu rupiah) dengan harga satuan bangunan sebesar

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.648.000 (satu juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah) sudah termasuk upah dan bahan bangunan. Ada 2 tipe rumah yang dibangun yaitu Type 29 sebanyak 13 unit dan type 36 sebanyak 4 unit;

3. Bahwa sesuai dengan perjanjian, masa pelaksanaan pekerjaan adalah 100 hari yaitu sejak tanggal 19 Agustus 2013 sampai dengan 29 November 2013, dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

- Down Payment (Pembayaran Uang dimuka) sebesar 15 % (lima belas persen) dari nilai kontrak atau sebesar Rp128.791.200 (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu dua ratus rupiah);
- Pembayaran II sebesar 20% dari nilai kontrak atau sebesar Rp171.721.600 (seratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu enam ratus rupiah) dibayarkan pada saat fisik/presentasi pekerjaan 40% (empat puluh persen);
- Pembayaran III sebesar 20% dari nilai kontrak atau sebesar Rp171.721.600,00 (seratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu enam ratus rupiah) dibayarkan pada saat fisik/presentasi pekerjaan 60% (enam puluh persen);
- Pembayaran IV sebesar 20% dari nilai kontrak atau sebesar Rp171.721.600,00 (seratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu enam ratus rupiah) dibayarkan pada saat fisik/presentase pekerjaan 80 % (delapan puluh persen);
- Pembayaran V sebesar 20% dari nilai kontrak atau sebesar Rp171.721.600,00 (seratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu enam ratus rupiah) dibayarkan pada saat fisik/presentase pekerjaan 100 % (seratus persen);
- Pembayaran VI sebesar 5 % dari nilai kontrak atau sebesar Rp42.930.400,00 (empat puluh dua juta sembilan ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah) dibayar setelah masa pemeliharaan selama 90 hari kalender;

Sehingga total pembayaran yang seharusnya diterima Penggugat adalah sebesar Rp858.608,00 (delapan ratus lima puluh delapan juta enam ratus delapan ribu rupiah);

4. Bahwa oleh karena pembayaran dari Tergugat tidak sesuai jadwal sehingga Penggugat terpaksa mengajukan permohonan perpanjangan penyelesaian pekerjaan sebanyak 2 (dua) kali dimana yang terakhir perpanjangan waktu sampai tanggal 30 Januari 2014;

Tergugat telah *wanprestasi* dalam melakukan pembayaran berdasarkan perjanjian;

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016

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)



5. Bahwa setelah Penggugat menyelesaikan pembangunan dengan melaksanakan pekerjaan 100 % maka Penggugat pada tanggal 7 Februari 2014 mengirimkan *Invoice* tagihan kepada Tergugat sekaligus pengajuan serah terima pekerjaan sesuai dengan perjanjian, namun ternyata Tergugat hanya mengakui pekerjaan Penggugat sebesar 85 % (delapan puluh lima persen) saja dan tidak mau melakukan serah terima;
6. Bahwa Tergugat tidak hanya lalai untuk membayar sesuai perjanjian, tapi juga lalai untuk membayar beberapa pekerjaan tambahan yang sudah Penggugat lakukan dengan rincian sebagai berikut:

- Penambahan luas bangunan atas 17 unit dimana menurut SPK, luas bangunan sebesar 512 m² (lima ratus dua belas meter persegi), sementara hasil pelaksanaan pekerjaan sampai selesai sebesar 546 m² (lima ratus empat puluh enam meter persegi) sehingga ada penambahan luas bangunan 25 m² @ Rp1.648.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah) sehingga totalnya Rp41.200.000,00 (empat puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
- Peninggian atap 13 unit sehingga menambah luas dari bangunan dengan nilai perunit rumah Rp2.030.000,00 (dua juta tiga puluh ribu rupiah) sehingga sebesar Rp26.390.000,00 (dua puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);
- Pekerjaan dinding pembatas untuk 17 unit @ Rp1.759.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu rupiah), sehingga totalnya sebesar Rp29.930.000,00 (dua puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);
- Penambahan *Kitchen Zing* (13 buah) di 13 unit sehingga totalnya Rp10.183.000,00 (sepuluh juta seratus delapan puluh tiga ribu rupiah);
- Penambahan *finishing* di Blok S-6 dengan nilai pekerjaan termasuk pekerjaan tambahan sebesar Rp116.051.000,00 (seratus enam belas juta lima puluh satu ribu rupiah);
- Total pekerjaan tambahan sesuai dengan yang tersebut diatas sebesar Rp202.754.000,00 (dua ratus dua juta, tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah);
- Sisa tagihan sesuai dengan SPK adalah sebesar Rp383.816.800,00 (tiga ratus delapan puluh tiga juta, delapan ratus enam belas ribu, delapan ratus rupiah);

Dengan demikian totalnya adalah sebesar Rp586.570.800 (lima ratus delapan puluh enam juta lima ratus tujuh puluh ribu delapan ratus rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena kelalaian Tergugat untuk melakukan pembayaran tersebut, pada tanggal 29 April 2014 Penggugat telah mengajukan somasi kepada Tergugat, namun Tergugat tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran. Dengan demikian terbukti Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat;

Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat telah sesuai dengan hukum sehingga sah dan mengikat

8. Bahwa untuk melakukan perjanjian kerjasama, sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata");

Pasal 1233 KUH Perdata, yang berbunyi:

"Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang"

Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi:

"suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih"

Bahwa perikatan dapat terjadi, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dalam perikatan yang terjadi karena perjanjian, para pihak dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat telah bersepakat dan saling mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian kerjasama;

9. Bahwa selain itu kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat juga telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya;

Maksud dari unsur ini adalah kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan perjanjian atau kesepakatan tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan;

Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan perjanjian kerjasama tanpa adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Dengan demikian unsur sepakat telah terpenuhi;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Cakap adalah kedua belah pihak telah memenuhi usia dewasa menurut hukum dan diperbolehkan untuk melakukan suatu perikatan. Antara Penggugat dan Tergugat telah cakap dalam mengikatkan dirinya oleh karenanya berhak dan berwenang untuk melakukan perjanjian. Dengan demikian unsur cakap telah terpenuhi;

3. Suatu hal tertentu;

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016

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)



Suatu Perjanjian diharuskan mengenai untuk obyek tertentu. Obyek dari perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai pekerjaan proyek pembangunan unit rumah di perumahan Green View, Cibinong;

4. Suatu sebab yang halal;

Suatu Perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

10. Bahwa kesepakatan yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak, sehingga Tergugat wajib memenuhi kewajibannya layaknya undang-undang, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Kelalaian Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) telah menyebabkan Penggugat menderita kerugian

11. Bahwa Tergugat Telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) dalam hal melakukan pembayaran atas tagihan Penggugat, padahal Penggugat telah melakukan pekerjaannya dengan presentase 100%;

12. Bahwa dengan adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;

13. Bahwa atas tindakan *wanprestasi* yang telah dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil dengan uraian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Sebagai akibat tindakan *wanprestasi* Tergugat, Penggugat telah menderita kerugian materiil dengan rincian sebagai berikut:

- Penambahan luas bangunan atas 17 unit dimana menurut SPK, luas bangunan sebesar 512 m² (lima ratus dua belas meter persegi), sementara hasil pelaksanaan pekerjaan sampai selesai sebesar 546 m² (lima ratus empat puluh enam meter persegi) sehingga ada



penambahan luas bangunan 25 m² @ Rp1.648.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah) sehingga totalnya Rp41.200.000,00 (empat puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

- Peninggian atap 13 unit sehingga menambah luas dari bangunan dengan nilai perunit rumah Rp2.030.000,00 (dua juta tiga puluh ribu rupiah) sehingga sebesar Rp26.390.000,00 (dua puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);
- Pekerjaan dinding pembatas untuk 17 unit @ Rp1.759.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu rupiah), sehingga totalnya sebesar Rp29.930.000,00 (dua puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);
- Penambahan *Kitchen Zing* (13 buah) di 13 unit sehingga totalnya Rp10.183.000,- (sepuluh juta seratus delapan puluh tiga ribu rupiah);
- Penambahan *finishing* di Blok S-6 dengan nilai pekerjaan termasuk pekerjaan tambahan sebesar Rp116.051.000,00 (seratus enam belas juta lima puluh satu ribu rupiah);
- Total pekerjaan tambahan sesuai dengan yang tersebut diatas sebesar Rp202.754.000,00 (dua ratus dua juta, tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah);
- Sisa tagihan sesuai dengan SPK adalah sebesar Rp383.816.800,00 (tiga ratus delapan puluh tiga juta, delapan ratus enam belas ribu, delapan ratus rupiah);

Dengan demikian total kerugian materil adalah sebesar Rp586.570.800 (lima ratus delapan puluh enam juta lima ratus tujuh puluh ribu delapan ratus rupiah);

b. Kerugian immateriil

Penggugat harus mengorbankan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus, dan melakukan upaya hukum ini, yang apabila dinilai dengan sejumlah uang adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

14. Bahwa Penggugat berhak untuk menuntut bunga sebagai akibat hilangnya potensi keuntungan (*wintsderving*) yang seharusnya dapat dinikmati dari pembayaran kewajiban Tergugat tersebut dan sesuai dengan Pasal 1246 KUH Perdata yaitu sebesar 12 % (dua belas persen) per tahun dari jumlah yang belum dibayarkan oleh Tergugat yaitu sebesar Rp586.570.800,00 (lima ratus delapan puluh enam juta lima ratus tujuh puluh ribu delapan ratus rupiah) tersebut, yang dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai Tergugat melakukan pembayaran seluruhnya kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memerintahkan Tergugat memenuhi perikatan serta melakukan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, sesuai Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”;

Permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*), uang paksa (*dwangsom*), dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*)

16. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari, menjamin pemenuhan kewajiban pembayaran denda ganti rugi Tergugat kepada Penggugat, mencegah Tergugat untuk tidak mengalihkan atau memindahtangankan harta bendanya, dan mencegah upaya Tergugat untuk melakukan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dapat merugikan kepentingan Penggugat dalam rangka meminta pelunasan atas denda ganti rugi, maka sesuai dengan hukum yang berlaku, khususnya ketentuan Pasal 227 (1) HIR, Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang terhormat berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat, baik yang berupa barang-barang bergerak maupun tidak bergerak dalam bentuk dan nama apapun, sebagaimana akan diperinci dalam permohonan tersendiri;

17. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk tiap harinya dalam hal Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

18. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang benar dan tidak terbantah, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan Perjanjian Kerjasama tertanggal 5 Agustus 2013 antara

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016

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 dan Tergugat adalah sah dan mengikat;

4. Memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp586.570.800,00 (lima ratus delapan puluh enam juta lima ratus tujuh puluh ribu delapan ratus rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sesuai dengan undang-undang sebesar 12 % (dua belas persen) pertahun sejak gugatan ini diajukan sampai Tergugat melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah), untuk setiap hari dalam hal Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan sah sita jaminan yang diletakkan atas harta kekayaan milik Tergugat;
9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah disampaikan pada bagian konvensi, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan bagian reconvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Reconvensi/Tergugat dan Tergugat Reconvensi/Penggugat telah membuat Surat Perjanjian Kerja Nomor 008/SPK/DIDO/VII/2013, tertanggal 5 Agustus 2013, tentang Pekerjaan Proyek Pembangunan Unit Rumah di Perumahan Green View-Cibinong;
3. Bahwa Penggugat Reconvensi telah menunjuk Tergugat Reconvensi untuk mengerjakan pembangunan unit Rumah dilokasi Perumahan Green View milik Penggugat Reconvensi sesuai dengan jenis/type rumah sebagaimana perjanjian yang telah disepakati dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang tidak terpisahkan dengan perjanjian sebagaimana dimaksud pada poin 2 (dua) diatas, dan telah disetujui pula untuk Pekerjaan ini Penggugat Reconvensi yang akan langsung menjadi pengawas pekerjaan/proyek yang dikerjakan oleh Tergugat Reconvensi;

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 (tiga) butir 1 (satu) Surat Perjanjian Kerja Nomor 008/SPK/DIDO/VII/2013, tertanggal 5 Agustus 2013, menyebutkan:

"Pihak Kedua akan melaksanakan pekerjaan bangunan unit rumah sesuai jumlah pada Pasal 2 (2) dalam jangka waktu 100 (seratus) hari kerja terhitung sejak tanggal 19 Agustus 2013 sampai dengan tanggal 29 Nopember 2013 dengan persiapan pekerjaan maximum 7 (tujuh) hari sejak dari tanggal 19 Agustus 2013"

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (2) pekerjaan pembangunan rumah Green View milik Penggugat Rekonvensi harus sudah selesai selambat-lambatnya pada tanggal 29 November 2013;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan presentase penyelesaian pekerjaan secara fisik yang telah dikerjakan oleh Tergugat Rekonvensi sesuai termin pembayaran berdasarkan pasal 4 (empat) surat perjanjian kerja;

6. Bahwa namun demikian ternyata sampai jangka waktu yang telah ditentukan sesuai Surat Perjanjian Kerja yaitu selambat-lambatnya tanggal 29 Nopember 2013 Tergugat Rekonvensi tidak dapat menyelesaikan kewajibannya;

Oleh karenanya, Tergugat Rekonvensi telah membuat dan mengajukan permohonan perpanjangan waktu penyelesaian kepada Penggugat Rekonvensi masing-masing:

1. Tanggal 2 Desember 2013 Surat Permohonan perpanjangan penyelesaian sampai tanggal 15 Januari 2014;
2. Tanggal 9 Januari 2014 Surat Permohonan Perpanjangan waktu penyelesaian kedua sampai dengan tanggal 31 Januari 2014;

Namun demikian, sampai dengan saat ini Tergugat Rekonvensi sesuai dengan fakta dan kondisi dilapangan ternyata Penggugat tetap saja tidak dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai presentasi penyelesaian pekerjaan;

7. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2014 Penggugat Rekonvensi telah meminta dan memperingatkan Tergugat Rekonvensi agar segera melakukan penyelesaian kewajibannya sesuai dengan surat perjanjian kerja, akan tetapi sampai saat ini Tergugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan perjanjian;

8. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas senyatanya Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* kepada Penggugat Rekonvensi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan,

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016

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)



barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus dibekkan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;

9. Bahwa akibat *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat Rekonvensi yaitu tidak menyelesaikan kewajiban tepat waktu dan pekerjaan pemborongan rumah tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati, akibatnya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik secara Materiil maupun Immateriil, dan harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- a. Denda Keterlambatan sesuai pasal 8 Surat perjanjian kerja 1 per mil per hari keterlambatan maksimal 5% dari Rp858.608.000,00 (delapan ratus lima puluh delapan juta enam ratus delapan ribu rupiah). Denda keterlambatan sudah mencapai maksimal sebesar Rp42.930.400,00 (empat puluh dua juta Sembilan ratus tiga puluh empat ratus rupiah);
- b. Bunga bank terhadap pinjaman kredit konstruksi nilai Rp858.608.000,00 (delapan ratus lima puluh delapan juta enam ratus delapan ribu rupiah) x 11,8% p.a. yaitu sebesar Rp101.315.744,00 (seratus satu juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus empat puluh empat rupiah);
- c. Tidak bisa menjual 13 unit rumah masing-masing senilai Rp309.000.000,- (tiga ratus sembilan juta rupiah) dan 4 unit rumah masing-masing senilai Rp404.000.000,00 (empat ratus empat juta rupiah) sehingga total kehilangan pendapatan senilai Rp5.633.000.000,00 (lima milyar enam ratus tiga puluh tiga juta rupiah). Bunga terhadap kehilangan pendapatan tersebut adalah senilai Rp664.000,00 (enam ratus enam puluh empat juta rupiah);
- d. Kerugian terhadap biaya operasional yang dikeluarkan Penggugat Rekonvensi yang seharusnya menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonvensi yaitu Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) untuk pembayaran kepada supplier dan Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) untuk pembayaran listrik kepada PLN;

Kerugian Immateriil

Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi telah *wanprestasi* kepada Penggugat Rekonvensi, mengakibatkan kerusakan nama baik sebagai pengembang perumahan di mata konsumen, semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila Penggugat menuntut kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miiyar rupiah);

Total keseluruhan: Materiil dan Immateriil sebesar Rp7.819.246.144,00 (tujuh milyar delapan ratus sembilan belas juta dua ratus empat puluh enam ribu seratus empat puluh empat rupiah);

8. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan di kemudian hari tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) maka adalah sangat beralasan apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi diantaranya:

1. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 29-L, Kemayoran Jakarta Pusat, yang batas-batasnya akan disusulkan kemudian;
2. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Cempaka Baru Tengah Nomor 52-BB, Kelurahan Cempaka Baru-Jakarta Pusat (dikenal dengan Kantor Oprasional PT Dido Arya Tunggal yang batas-batasnya akan disusulkan kemudian;

9. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didukung dan didasarkan kepada bukti-bukti yang akurat, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 180 (1) HIR, maka Penggugat Rekonvensi mohon Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

10. Bahwa oleh karena adanya dugaan Tergugat Rekonvensi memiliki itikad buruk, maka mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan putusan Nomor 271/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 31 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016

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

Konvensi untuk sebagian;

2. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar denda keterlambatan sebesar 1 permil perhari, dengan maksimal 5 permil dari nilai kontrak Rp858.608.000,00 yakni sebesar Rp42.930.400,00 (empat puluh dua juta sembilan ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah);
3. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 05/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 8 Maret 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 271/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 31 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonvensi

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 271/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 31 Maret 2015, sepanjang mengenai denda keterlambatan sehingga menjadi sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi/Terbanding untuk sebagian;
 2. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi/Pembanding membayar denda keterlambatan sebesar 5 permil dari nilai kontrak Rp858.608.000,00 (delapan ratus lima puluh delapan juta enam ratus delapan ribu rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 101/Srt.Pdt.Kas/2016/PN.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 271/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 2 September 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 September 2016;

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

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

Dalam Konvensi

Judex Facti tidak tepat dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan seluruh pertimbangan *Judex Facti* yang telah memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
2. Bahwa *Judex Facti* juga tidak cermat dalam memperhatikan dalil yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi dan dalil yang disampaikan oleh Termohon Kasasi yang mengakibatkan kerugian kepada Pemohon Kasasi;
3. Bahwa pada halaman 13 alinea pertama Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, Termohon Kasasi telah mengakui pekerjaan yang telah dilakukan Pemohon Kasasi sebesar 77% (tujuh puluh tujuh persen) (vide Bukti P-5), namun Pemohon Kasasi baru menerima pembayaran sebesar Rp475.791.200,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu dua ratus rupiah) (vide Bukti P-12) dari nilai kontrak Rp858.608.000,00 (delapan ratus lima puluh delapan juta enam ratus delapan ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Tanggal	Pembayaran oleh Termohon Kasasi (Rp)
22 Agustus 2013	128.791.200,00
3 Oktober 2013	100.000.000,00

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016



29 Oktober 2013	100.000.000,00
21 November 2013	100.000.000,00
7 Januari 2014	47.000.000,00
Total	475.791.200,00

4. Bahwa pada faktanya Pemohon Kasasi telah menyelesaikan pembangunan sebesar 100% (seratus persen) dan telah mengajukan Surat Nomor 03/II/DAT/2014 tertanggal 7 Februari 2014 perihal Pengajuan Serah Terima Pekerjaan (vide Bukti P-4) yang menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi telah menyelesaikan pekerjaan tepat waktu sebagaimana diperjanjikan;
5. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi baru membayar sebesar Rp475.791.200,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu dua ratus rupiah) padahal pekerjaan telah selesai 100% (seratus persen), dengan demikian maka sisa pembayaran yang seharusnya diterima oleh Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp382.816.800,00 (tiga ratus delapan puluh dua juta delapan ratus enam belas ribu delapan ratus rupiah) dari nilai kontrak Rp858.608.000,00 (delapan ratus lima puluh delapan juta enam ratus delapan ratus ribu rupiah);
6. Bahwa sekalipun Termohon Kasasi mengakui pekerjaan baru selesai sebesar 77% (tujuh puluh tujuh persen), maka seharusnya Pemohon Kasasi menerima pembayaran sejumlah Rp661.128.160,00 (enam ratus enam puluh satu juta seratus dua puluh delapan ribu seratus enam puluh rupiah) dengan demikian terdapat selisih pembayaran yang belum dibayarkan oleh Termohon Kasasi sebesar Rp185.336.960,00 (seratus delapan puluh lima juta tiga ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus enam puluh rupiah);
7. Bahwa adanya selisih sebesar Rp185.336.960,00 (seratus delapan puluh lima juta tiga ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus enam puluh rupiah) tersebut membuktikan *Judex Facti* tidak cermat dan tidak teliti dalam mempertimbangkan dalil-dalil maupun bukti-bukti yang telah diajukan oleh kedua belah pihak selama persidangan yang membuktikan bahwa Termohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi*;
8. Bahwa ketidakcermatan dan ketidaktelitian *Judex Facti* tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi baik materiil maupun kerugian imateriil;
Judex Facti telah keliru karena tidak mempertimbangkan perjanjian pekerjaan tambahan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi
9. Bahwa *Judex Facti* tidak tepat dalam mempertimbangkan bukti yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi ajukan di dalam persidangan. Dalam pertimbangannya, *Judex Facti* mengesampingkan fakta bahwa Pemohon Kasasi telah menyelesaikan 100% (seratus persen) pekerjaan pembangunan terdapat pekerjaan tambahan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi yang belum dibayar oleh Termohon Kasasi;

10. Bahwa adapun rincian pekerjaan tambahan yang telah ditelaah dikerjakan oleh Pemohon Kasasi dan atas persetujuan Termohon Kasasi adalah sebagai berikut:

- Penambahan luas bangunan atas 17 (tujuh belas) unit dimana menurut SPK luas bangunan sebesar 512 m² (lima ratus dua belas meter persegi), sementara hasil pelaksanaan pekerjaan sampai selesai sebesar 546 m² (lima ratus empat puluh enam meter persegi) sehingga ada penambahan luas bangunan 25 m² @ Rp1.648.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah) sehingga total seluruhnya sebesar Rp41.200.000,00 (empat puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
- Peninggian atap 13 (tiga belas) unit sehingga menambah luas dari bangunan dengan nilai per unit rumah Rp2.030.000,00 (dua juta tiga puluh ribu rupiah) sehingga total seluruhnya sebesar Rp26.390.000,00 (dua puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah) (vide Bukti P- 10);
- Pekerjaan dinding pembatas untuk 17 (tujuh belas) unit dan nilai per unitnya sebesar Rp1.759.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu rupiah), sehingga total seluruhnya sebesar Rp29.930.000,- (dua puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) (Vide Bukti P- 11);
- Penambahan *Kitchen Zing* sebanyak 13 (tiga belas) buah pada 13 unit sehingga total seluruhnya sebesar Rp10.183.000,00 sepuluh juta seratus delapan puluh tiga ribu rupiah);
- Penambahan *finishing* di Blok S-6 dengan nilai pekerjaan termasuk pekerjaan tambahan sebesar Rp116.051.000,00 (seratus enam belas juta lima puluh satu ribu rupiah);

Dengan demikian maka jumlah pekerjaan tambahan yang telah dikerjakan oleh Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp202.754.000,00 (dua ratus dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah);

11. Bahwa apabila dijumlahkan dengan sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Termohon Kasasi sebesar Rp382.816.800,00 (tiga ratus delapan puluh dua juta delapan ratus enam belas ribu delapan ratus rupiah)

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016

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)



dengan pekerjaan tambahan yang telah dikerjakan oleh Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp202.754.000,00 (dua ratus dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah); maka total pembayaran yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi adalah sebesar Rp585.570.800,00 (lima ratus delapan puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh rupiah);

12. Bahwa walaupun Pemohon Kasasi telah menyelesaikan pekerjaan tambahan tersebut sebagaimana disepakati, namun Termohon Kasasi tidak membayar pekerjaan tambahan tersebut, maka Termohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* atau cidera janji;
13. Bahwa Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian (PT Intermasa: 2008) halaman 48 menjelaskan bahwa keadaan *wanprestasi* tersebut terjadi salah satu hal sebagaimana berikut:
 - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
 - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan;
 - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
 - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
14. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah tidak cermat dan keliru dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena seharusnya *Judex Facti* menyatakan bahwa Termohon Kasasi juga telah melakukan *wanprestasi* karena tidak melakukan kesepakatan yang ada;
15. Bahwa dengan demikian maka Pemohon Kasasi keberatan dengan seluruh pertimbangan pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor: 05/PDT/2016/PT.DKI tanggal 8 Maret 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 271/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 31 Maret 2015;

Dalam Rekonvensi

Judex Facti telah keliru karena tidak mempertimbangkan penambahan waktu pekerjaan yang telah disepakati oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi

16. Bahwa dalam Putusan Nomor 271/PDT.G/2014/PN.Jkt.Pst., tanggal 31 Maret 2015 sebagaimana dikuatkan dalam Putusan Nomor: 05/PDT/2016/PT.DKI tanggal 8 Maret 2016, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada halaman 30 alinea kedua menyatkan bahwa:
"Menimbang...bahwa ternyata sampai dengan tanggal perpanjangan kedua, Tergugat dalam Rekonvensi masih belum dapat menyelesaikan pekerjaannya..."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa pada faktanya, Pemohon Kasasi telah mengajukan Surat Nomor 03/II/DAT/2014 tertanggal 7 Februari 2014 perihal Pengajuan Serah Terima Pekerjaan (vide Bukti P-4) yang menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi telah menyelesaikan pekerjaan tepat waktu sebagaimana disepakati bersama;
18. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* karena tidak menyelesaikan pekerjaan tepat waktu adalah keliru dan tidak berdasar, dengan demikian maka Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* tersebut;
Judex Facti yang memeriksa perkara *a quo* bersifat berat sebelah atau tidak objektif
19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Pemohon Kasasi sampaikan diatas, terlihat dengan jelas bahwa *Judex Facti* bersifat berat sebelah atau tidak objektif dan memihak pada Termohon Kasasi;
20. Bahwa hal tersebut dapat dilihat dari dalil-dalil serta alat bukti Pemohon Kasasi yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*. *Judex Facti* hanya fokus pada dalil-dalil serta bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi dimana ketidakobjektifan *Judex Facti* tersebut sangat merugikan Pemohon Kasasi;
21. Bahwa Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:
"Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang.";
22. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, sudah sepatutnya bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus suatu perkara haruslah bersifat objektif dan memperlakukan kedua belah pihak secara sama atau adil dan sebelum menjatuhkan putusan *Judex Facti* sudah selayaknya mempertimbangkan seluruh dalil dan bukti kedua belah pihak secara adil dan bijaksana;
23. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dan keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* pada halaman 30 alinea 2 yang menyatakan:
"Ternyata sampai dengan tanggal perpanjangan kedua, Tergugat dalam Rekonvensi masih belum dapat menyelesaikan pekerjaannya, meskipun sudah ditegur oleh Penggugat dalam Rekonvensi maka hal ini telah melanggar ketentuan yang ada dalam kontrak khususnya Pasal 8. Yang menyatakan bahwa apabila Penggugat Rekonvensi tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai yang diatur dalam kontrak, maka dapat dikenakan membayar denda keterlambatan penyelesaian pekerjaan sebesar

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016

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)

Halaman 17



1 o/oo (satu permil) per hari dengan maksimal 5 ‰ (lima permil) dari nilai kontrak Rp858.608.000,00 yakni sebesar Rp42.930.400,00 (empat puluh dua juta sembilan ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah)";

24. Bahwa besaran denda akibat keterlambatan melakukan penyerhan hasil pekerjaan tidak pernah diatur dalam Perjanjian Kerja sebagaimana halnya diatur dalam Pasal 8 Perjanjian Kerja:

Pasal 8

Keterlambatan dan Denda

1. Keterlambatan penyerahan hasil pekerjaan akan diatur secara musyawarah dalam kondisi selamahari, maka dengan ini pihak kedua dikenakan denda;
2. Kedua Pihak akan semaksimal mungkin berusaha menghindari terjadinya penghentian pekerjaan proyek secara sepihak, dan akan dilakukan musyawarah untuk mencari solusi;

Berdasarkan isi Pasal 8 tersebut di atas, denda keterlambatan penyerahan hasil pekerjaan sama sekali tidak ada diatur dan disepakati sebelumnya (vide Bukti P-1) dan bagian tersebut masih berupa titik-titik yang belum diisi angkanya baik oleh Pemohon Kasasi maupun oleh Termohon Kasasi;

25. Bahwa berdasarkan hal tersebut denda yang dikenakan oleh Termohon Kasasi tersebut tidak ada dasarnya dan bersifat sepihak;
26. Bahwa akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi telah mengalami kerugian baik kerugian materiil sebesar RpRp585.570.800,00 (lima ratus delapan puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* keliru dan tidak berdasar hukum sehingga kami memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan *a quo*;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi dan kontra memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah sepakat dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan 17 (tujuh belas) rumah di Perumahan Green View



Cibinong, dengan ukuran tipe 29 sebanyak 13 (tiga belas) unit dan tipe 36 sebanyak 4 (empat) unit yang seharusnya diselesaikan pada tanggal 29 November 2013;

- Bahwa ternyata dalam pelaksanaannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya tepat waktu meskipun telah diberi perpanjangan dua kali, sehingga Penggugat Konvensi telah melakukan *wanprestasi* dan merugikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya tepat dan adil atas keterlambatannya tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diberikan denda keterlambatan 5 (lima) permil dari nilai kontrak;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT DIDO ARYA TUNGGAL, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT DIDO ARYA**

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TUNGGAL, tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 28 Februari 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Biaya Kasasi:

Ttd./Retno Kusri, S.H., M.H.

1. Meterai	Rp6.000,00
2. Redaksi	Rp5.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 3556 K/Pdt./2016

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)