



PUTUSAN

Nomor 190 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HADI FERDIANSYAH, beralamat di Jalan Delima V/25 Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **ANDARIAS SUSMAN, S.H.**, dan **JIMMY DJAMALUDDIN S, S.H.**, Para Advokat pada Kantor "ANDARIAS SUMAN & REKAN", beralamat di Gedung Cawang Kencana Lt. 3 Suite 304, Jalan May. Jend. Sutoyo Kav 22 Cawang, Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2014; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

PT. CIPTA MAJU PROPERTY, berkedudukan di Gedung Tranka Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 17 Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh : **ADAM BAFAQIH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2014 telah memberikan kuasa kepada : **Safitri H. Saptogino, S.H.,M.H.**, **Zubaidah Jufri, SH.**, **Caesar Aidil Fitri, SH.**, **Arif Nugroho, SH.MH.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "SIP LAW FIRM", berkedudukan di Nomor 7 Building Jalan Buncit Raya Nomor 7 Jakarta Selatan; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan yang berkedudukan di Jakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat selaku Pihak Pertama/pemberi pekerjaan dan Tergugat selaku Pihak Kedua/pelaksana pekerjaan telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan pada tanggal 7 Maret 2012 (selanjutnya disebut "SPPP") pada proyek pembangunan perumahan di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok untuk pembangunan 9 (sembilan) Unit Rumah pada Blok A (4 unit), Blok B (4 unit), dan Blok C Ganjil (3 unit) Rumah type Anthurium (luasan masing-masing 82 m²) (selanjutnya disebut "Proyek"). (Bukti P-1);
3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 SPPP, nilai kontrak untuk menyelesaikan Proyek adalah sebesar Rp1.869.125.256,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), sedangkan berdasar Pasal 6 ayat (1) SPPP masa penyelesaian pekerjaan pembangunan maksimal tanggal 3 September 2012 atau 180 (seratus delapan puluh) hari kalender;
Pasal 3 SPPP menyatakan sebagai berikut :

Pasal 3

Untuk pekerjaan tersebut pada Pasal 1 maka berdasarkan kesepakatan dalam negosiasi harga telah ditetapkan harga total borongan ke sembilan kavling tersebut adalah sebesar Rp1.869.125.256,00, (satu miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), dengan perincian sesuai dengan lampiran kesepakatan harga borongan, dengan ketentuan sebagai berikut :

- (1) Harga tersebut bersifat lumpsum fixed priced dan sudah termasuk material, alat bantu pekerjaan, overhead, keuntungan pemborong, pph, tetapi tidak termasuk PPN 10%;
- (2) Harga tersebut tidak dapat berubah dan tidak ada eskalasi harga sampai proyek selesai, kecuali adanya perubahan lingkup pekerjaan diluar tersebut di atas dari permintaan Pihak Pertama atau adanya force majeure (keadaan memaksa) antara lain: huru-hara, gempa bumi, banjir ataupun perubahan moneter yang secara resmi dikeluarkan oleh Pemerintah;

Pasal 6 ayat (1) SPPP menyatakan sebagai berikut :

Pasal 6

- (1) "Jangka waktu penyelesaian pelaksanaan pembangunan ditetapkan maksimum tanggal 3 September 2012 atau 180 (seratus delapan

Hal. 2 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh) hari kalender. Jangka waktu pelaksanaan tersebut sudah termasuk hari libur yang ada”;

4. Bahwa adanya kesepakatan nilai kontrak dan masa penyelesaian pekerjaan atas objek berupa 9 (sembilan) unit rumah, maka SPPP tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, SPPP tersebut secara sah berlaku sebagai Undang-undang dan mengikat kedua belah pihak;

Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);

5. Bahwa berdasar ketentuan Pasal 8 ayat (2) SPPP, Penggugat berhak untuk melakukan evaluasi dan memutuskan kontrak secara sepihak serta mengambil alih pekerjaan dari Tergugat apabila perkembangan pelaksanaan pekerjaan pembangunan tidak sesuai dengan tahapan yang ada dalam SPPP;

Pasal 8 ayat (2) SPPP menyatakan sebagai berikut :

Pasal 8

- (2). Jika dalam batas waktu tertentu Pihak Kedua tidak dapat mencapai progress Pekerjaan sesuai dengan yang seharusnya tercapai (dengan maksimum keterlambatan progress sebesar 10%), maka Pihak Pertama berhak mengevaluasi dan memutuskan kontrak secara sepihak serta mengambil alih pekerjaan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

2.1. Keterlambatan progress 5% akan diberikan Surat Peringatan I;

2.2. Keterlambatan 7%, maka akan diterbitkan SP-II;

2.3. Keterlambatan progress 10% akan diterbitkan Surat Peringatan III dan kontrak akan dievaluasi lebih lanjut dan keputusan Pihak Pertama bersifat mutlak kepada Pihak Kedua atas dasar penilaian kinerja antara lain pemutusan kontrak perjanjian secara sepihak dan Pihak Pertama berhak melakukan Pengalihan kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menyelesaikan sampai 100% dan biaya penyelesaian akan dibebankan kepada Pihak Kedua;

6. Bahwa ternyata perkembangan pekerjaan pembangunan yang dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan tahapan dan jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga mengacu Pasal 8 ayat (2) SPPP Penggugat berhak untuk memutus kontrak secara sepihak, mengambil alih, dan menunjuk

Hal. 3 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pihak ketiga. Namun demikian, Tergugat meminta kepada Penggugat agar diberi kesempatan menyelesaikan pekerjaan pembangunan;
7. Atas dasar permintaan Tergugat tersebut maka Tergugat dan Penggugat mengadakan pertemuan pada tanggal 28 Juli 2012 dengan hasil sebagai berikut :
- Tergugat memberikan proposal yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :
 - Progres 1%/hari dg memperhitungkan kwanntity & kualitas;
 - Sanggup & bersedia u/ di TO apabila poin di atas tsb tak terealisasi krn sdh tidak ada lagi toleransi;
 - Sanggup u/ menanggung akibat poin b atas denda & pembebanan sesuai SP3 & kontrak”;
 - Adanya kesepakatan perubahan nilai kontrak dari semula senilai Rp1.869.125.256,00, (satu miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah) menjadi senilai Rp1.661.444.672,00 (satu miliar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus empat puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh dua rupiah);
 - Adanya surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2012 dari Tergugat yang pada pokoknya menyatakan kesanggupan Tergugat untuk menyelesaikan pekerjaan Proyek dengan meminta memperpanjang masa pekerjaan hingga 31 Oktober 2012 dengan menyanggupi progress pekerjaan minimal 1% perhari akan sesuai dengan time schedule yang telah Tergugat sampaikan dengan memperhatikan kualitas pekerjaan, di samping itu Tergugat bersedia diputus dan dioper alih pekerjaannya ke pihak lain, serta sanggup menanggung segala bentuk akibat perbuatannya sesuai yang diperjanjikan dalam SPPP;
- (Bukti P-2 s/d P-4).
8. Bahwa walaupun batas waktu penyelesaian pekerjaan telah diperpanjang, Tergugat ternyata tetap tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan SPPP dan surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2012, karena itu berarti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
Pemutusan Kontrak Perjanjian Sah Secara Hukum;
9. Bahwa atas dasar wanprestasi yang dilakukan Tergugat, maka mengacu pada Pasal 1267 KUHPdata dan Pasal 8 ayat (2) SPPP Penggugat

Hal. 4 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



berhak dan telah melakukan pemutusan kontrak perjanjian dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

- Penggugat mengirimkan suratperingatan pertama (SP 1) pada tanggal 23 Mei 2012;
- Penggugat mengirimkan surat peringatan kedua (SP 2) pada tanggal 20 Juni 2012;
- Penggugat mengirimkan surat peringatan ketiga (SP 3) pada tanggal 27 Juni 2012;
- Penggugat memutuskan kontrak perjanjian melalui surat pemutusan kontrak Nomor 665/CMP/XI/2012 tanggal 3 Oktober 2012;

Bahwa atas tahapan-tahapan sebagaimana diuraikan di atas, maka pemutusan kontrak perjanjian yang dilakukan Penggugat sah secara hukum;

(Bukti P-5 s/d Bukti P-8);

Wanprestasi Tergugat Telah Mengakibatkan Kerugian Bagi Penggugat;

10. Bahwa *Wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat, secara nyata telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga berdasar pasal 1239 KUHPdata, cukup beralasan apabila Penggugat meminta Tergugat untuk membayar kerugian dan biaya-biaya lain. Adapun kerugian yang diderita Penggugat akan diuraikan sebagai berikut :

Kerugian materiil :

- a. Berdasar Pasal 8 ayat (4) huruf d Tergugat wajib untuk membayar biaya administrasi kepada Penggugat;

Pasal 8

(3) d Pembayaran termin dengan progress pekerjaan terakhir akan dikurangi biaya administrasi sebesar 15% dari nilai yang telah ditentukan sebagai akibat dari pemutusan kontrak yang menimbulkan kerugian waktu dan material bagi Pihak Pertama. Pengurangan biaya tersebut setelah dikurangi tagihan-tagihan antara lain Material SBO dan biaya pemakaian listrik”;

Mengacu pada Pasal 8 ayat (4) huruf d di atas, maka untuk menentukan besarnya biaya administrasi yang harus dibayar Tergugat, dilakukan perhitungan sebagai berikut :

15% X (Nilai Kontrak – Progress Pekerjaan terakhir) :

$$15\% \times (\text{Rp}1.661.444.672,00 - \text{Rp}392.516.304,00) = \text{Rp}190.339.255,00$$

Dengan demikian biaya administrasi yang wajib dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp190.339.255,00 (seratus sembilan puluh



juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh lima rupiah);

- b. Bahwa berdasar Pasal 8 ayat (3) SPPP, Tergugat wajib membayar denda keterlambatan sebagai akibat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Pasal 8

(3) "Jika terjadi keterlambatan Pelaksanaan yakni melampaui Waktu Pelaksanaan yang telah ditetapkan pada Pasal – 6 SPPP ini maka atas keterlambatan ini Pihak kedua dapat dikenai sanksi berupa Denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) dari Nilai Kontrak untuk setiap hari keterlambatan dengan denda maksimal sebesar 5% dari Nilai Kontrak."

Mengacu pada Pasal 8 tersebut, maka denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

5% X Nilai Kontrak:

5% X Rp1.661.444.672,00 = Rp83.072.233,00

Dengan demikian, denda keterlambatan yang wajib Tergugat adalah sebesar Rp83.072.233,00 (delapan puluh tiga juta tujuh puluh dua ribu dua ratus tiga puluh tiga);

- c. Atas dasar *Wanprestasi* yang dilakukan Tergugat, pekerjaan pembangunan rumah menjadi terganggu sehingga jadwal pembangunan rumah yang sedianya selesai pada tanggal 3 September 2012 tidak dapat terlaksana, yang mengakibatkan adanya 5 (lima) calon konsumen yang membatalkan pembelian unit rumah.

Adapun konsumen-konsumen tersebut adalah sebagai berikut:

- Eko Ismono atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok B4 pada tanggal 1 Juli 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp294.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah);
- Rr. Priandha Ratih Maharanie, S.Sos atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok B2 pada tanggal 13 Juni 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp607.000.000,00 (enam ratus tujuh juta rupiah);
- Erna Fatimah Pamela atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok A4 pada tanggal 29 Juli 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp492.000.000 (empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rachma Endahwaty atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok A2 pada tanggal 20 Juli 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp492.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- Pahala Lumbantoruan atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok A3 pada tanggal 14 Agustus 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp541.000.000,00 (lima ratus empat puluh satu juta rupiah).

Dengan demikian kerugian yang diderita Tergugat akibat pembatalan pembelian rumah oleh konsumen adalah sebagai berikut :

Total harga (5) unit rumah yang batal dibeli oleh konsumen adalah sebesar Rp2.426.000.000,00 (dua miliar empat ratus dua puluh enam juta rupiah);

Bahwa atas dasar perhitungan biaya administrasi sebesar Rp190.339.255,00 denda keterlambatan sebesar Rp83.072.233, serta kerugian akibat pembatalan pembelian rumah oleh konsumen sebesar Rp2.426.000.000,00 maka total kerugian materiil yang harus ditanggung Tergugat adalah sebesar Rp 2.699.411.488,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sebelas ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah);

Kerugian Immateriil :

Bahwa selain menderita kerugian materiil sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat juga menderita kerugian immateriil berupa rusaknya reputasi/nama baik Penggugat, selain itu Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya dalam mengurus perkara *a quo*, selain itu kemajuan usaha Penggugat menjadi terhambat karena waktu, tenaga dan pikiran Penggugat menjadi tersita selama mengurus berbagai upaya hukum, sehingga Penggugat telah kehilangan banyak peluang bisnis yang seharusnya dapat diambil guna memajukan usaha Penggugat, yang apabila dinilai dengan uang kerugian immateriil tersebut nilainya dapat mencapai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

11. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat sehubungan dengan gugatan *a quo*, serta demi menghindari adanya upaya-upaya Tergugat untuk mengalihkan asset-asset miliknya, sehingga gugatan ini menjadi sia-sia (Ilusionir) dan guna menjamin pemenuhan hak Penggugat untuk memperoleh ganti kerugian, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar

Hal. 7 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap asset milik Tergugat sebagai berikut :

- Sebuah Rumah di Jalan Delima V/25 Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat;
- 12. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang autentik, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 13. Bahwa untuk menghindari iktikad buruk Tergugat agar tidak menunda-nunda pembayaran kerugian yang diajukan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar Menghukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan Putusan ini, terhitung sejak Putusan ini dijatuhkan;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/*Wanprestasi*;
3. Menyatakan sah secara hukum Pemutusan Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan tertanggal 7 Maret 2012 antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat atas kerugian materiil sebesar Rp2.699.411.488,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sebelas ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dijatuhkan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap seluruh asset Tergugat sejumlah nilai kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Hal. 8 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

1. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan PT. Pan Siga sebagaimana jelas tercantum sebagai penerima kerja sesuai Surat Perintah Kerja Nomor 27/SPK– CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012;

2. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berkompeten/atau tidak/ berwenang mengadili Perkara ini, dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh karena alamat Perusahaan PT. Pan Siga di Jalan Alu-Alu Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012 masuk dalam wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) oleh karena kedudukan Tergugat Hadi Ferdiansyah tidak jelas apa kaitannya dengan PT. Pan Siga dan PT. PAN SIGA sendiri sama sekali tidak diuraikan dalam Gugatan padahal Surat Perintah Kerja jelas memberikan pekerjaan kepada PT. Pan Siga/Bapak Hadi Ferdiansyah;

Dalam Rekonsvansi:

1. Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukan sebagai Penggugat Rekonsvansi dan Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsvansi;

2. Bahwa hal-hal yang diuraikan pada bagian Konvensi diatas mohon dinilai sebagai bagian tak terpisahkan (satu kesatuan) dengan bagian Rekonsvansi ini;

3. Bahwa Penggugat Rekonsvansi menuntut Tergugat Rekonsvansi PT. Maju Property atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukannya yakni tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012 khusus pasal 4 yang berbunyi : “ Pembayaran tahap pertama sebesar 25% dari harga borongan atau sebesar Rp467.281.314,00 setelah SP3 ditandatangani kedua belah pihak, dan progress mencapai 30%”;

Hal. 9 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah dengan sengaja membatalkan secara sepihak Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012 untuk menghindari kewajibannya membayar kepada Penggugat Rekonvensi sesuai termin, padahal pekerjaan secara fisik sudah mencapai 30%;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi sengaja membuat perhitungan sendiri mengenai volume pekerjaan tanpa melibatkan Penggugat Rekonvensi atau opname pekerjaan secara riil dilapangan, sehingga dengan alasan pekerjaan tidak sesuai perjanjian maka kontrak kerja (SPK) harus dibatalkan, padahal kalau Tergugat Rekonvensi jujur dan membayar termin pertama kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pekerjaan pembangunan perubahan tersebut pasti selesai tepat waktu;
6. Bahwa dari rangkaian perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti terdapat iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dimana pada akhirnya memutuskan Surat Perintah Kerja (SPK) dan Perjanjian secara sepihak, sehingga sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
7. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dengan sengaja menggelapkan barang-barang material Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melaporkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ke polisi sesuai laporan polisi Nomor Polisi LP/76/II/2013/PMJ/Dit.Reskrimun tanggal 09 Januari 2013 dan sekarang masih dalam proses penyidikan;
8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah memutus kontrak secara sepihak dan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengalami kerugian materil dan immateril yang apabila diperinci adalah sebagai berikut :
 - a. Kerugian materil yakni berupa pembelian bahan material bangunan, gaji tukang dan lain-lain sebesar Rp621.691.067,00 (enam ratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah);
 - b. Kerugian immateriil yakni hilangnya kepercayaan dari kolega akibat pemutusan kontrak sepihak, jadi bahan pemikiran terus-menerus, mengganggu konsentrasi kerja, teguran dari bank karena hutang belum dibayar akibat tidak adanya pembayaran dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan lain-lain yang sulit dihitung namun untuk memudahkan perhitungan dalam perkara ini ditaksir sebesar

Hal. 10 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Rp2.121.691.067,00 (dua miliar seratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah);

9. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sangat meragukan iktikad baik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memenuhi secara sukarela isi putusan dalam Gugatan Rekonvensi ini, sehingga putusan akan menjadi sia-sia adanya (*ilisioner*), maka oleh karena itu mohon kiranya diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bangunan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang terletak di kota Depok atau dikenal setempat sebagai perumahan D'Mapple Residence;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon pula kiranya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai memenuhi isi putusan dalam rekonvensi ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi PT. Cipta Maju Property telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian materil sebesar Rp621.691.067,00 (enam ratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah), dan kerugian moril sebesar Rp2.121.691.067,00 (dua miliar seratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah) tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.0000,00 (satu juta rupiah) setiap lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht*);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan aset milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar. tanggal 30 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/*Wanprestasi*;
- Menyatakan Sah Pemutusan Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan, sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan tanggal 7 Maret 2012 antara Penggugat dengan Tergugat;
- Menghukum Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp2.699.411.488,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sebelas ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sejumlah Rp316.000,00 (tiga ratus enam belas ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 154/PDT/2014/PT. DKI tanggal 11 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 12 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2014 diajukan permohonan kasasi tanggal 25 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 187/PDT.G/2013/ PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri

Hal. 12 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 September 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 September 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 6 September 2014;

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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Judex Facti Tingkat Banding Salah Dan Keliru Dalam Pertimbangan Hukumnya Dan Penerapannya;

1. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah melakukan pemeriksaan yang tidak cermat, tidak saksama, salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya terhadap putusan *a quo*, sebagaimana dalam pertimbangannya halaman 5 alinea ke-3 :

“Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam konvensi, yang menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi didasarkan pada pertimbangan dalam Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 7 Maret 2012, Hadi Ferdiansyah adalah pihak yang mengerjakan proyek pemborongan pembangunan perumahan, maka sudah tepat jika gugatan tersebut ditujukan kepada Hadi Ferdiansyah, selanjutnya berdasarkan domisili dari Hadi Ferdiansyah yang berada di Jalan Delima V/25 Tanjung Duren Selatan, domisili mana termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili gugatan *a quo*, pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Banding sudah tepat dan benar“;

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi yang menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama *a qua* jelas salah dan keliru

Hal. 13 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerapkan hukum oleh karena dalam Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 7 Maret 2012 dan Surat Perintah Kerja Nomor 027/SPK-CMP/III/12 tanggal 7 Maret 2012 jelas Hadi Ferdiansyah/PT. Pan Siga berdomisili di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Jalan Alu-alu Nomor 22 Pulogadung Jakarta Timur) sebagai Pihak penerima kerja. *Judex Facti* sengaja menghilangkan subjek hukum yakni PT. Pan Siga yang seharusnya mempunyai hak dan kewajiban sesuai surat perintah kerja tersebut. Disamping itu domisili hukum Pihak Kedua/Penerima Kerja jelas adanya di wilayah Jakarta Timur dan bukan Jakarta Barat. Jadi berdasarkan Perjanjian Kerja dan Perintah Kerja tersebut, seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Kesalahan dan kekeliruan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum tersebut perlu diperbaiki oleh Majelis Hakim Kasasi yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding sangat keliru, tidak tepat dan tidak benar serta tidak beralasan hukum, sehingga salah dalam mengambil putusan yang berakibat salah dalam menerapkan hukum, sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 5 alinea ke-4 sebagai berikut : “ Menimbang, bahwa mengenai putusan dalam pokok perkara yang mengabulkan tuntutan wanprestasi beserta ganti kerugiannya didasarkan pada pertimbangan dari bukti-bukti yang diajukan kepersidangan dapat membuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat menyelesaikan pekerjaan secara tepat waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 7 Maret 2012 yang telah menimbulkan kerugian pada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, telah sesuai dan didasarkan pada bukti-bukti yang diajukan kepersidangan, sehingga pertimbangan demikian sudah tepat dan benar“;

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tinggi yang menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama *a qua* jelas salah dan keliru menerapkan hukum oleh karena yang wanprestasi sebetulnya adalah Penggugat-Terbanding/Termohon Kasasi PT. Cipta Maju Property dan bukan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi Hadi Ferdiansyah. Perlu dijelaskan bahwa Termohon Kasasi PT. Cipta Maju Property mengajukan gugatan ke Pengadilan Jakarta Barat tanggal 28 Maret 2012 oleh karena sebelumnya Pemohon Kasasi telah melaporkan Direktur Utama PT. Cipta

Hal. 14 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maju Property Sdr. Adam Bafaqih ke Polda Metro Jaya pada tanggal 09 Januari 2013 sesuai Laporan Polisi Nomor LP/76/II/2013/PMJ/ Dit.Reskrimum tanggal 09 Januari 2013 (terlampir). Laporan tersebut terpaksa dilakukan Pemohon Kasasi oleh karena Termohon Kasasi sudah berkali-kali menagih sesuai termin pekerjaan tetapi tidak juga dibayar oleh Termohon Kasasi PT. Cipta Maju Property. Pemohon Kasasi telah kehabisan modal kerja kurang lebih Rp621.691.067 (enam ratus dupuluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah) dan volume pekerjaan sudah mencapai 30% sesuai perjanjian pasal 4 seharusnya pembayaran tahap pertama sudah dilaksanakan oleh Termohon Kasasi. Rentetan perbuatan Termohon Kasasi (*wanprestasi*) terhadap Pemohon Kasasi telah membawa akibat buruk tidak saja terhadap Pemohon Kasasi akan tetapi istri dan anak-anak bahkan ibunda Pemohon Kasasi ikut merasakan betapa susahnyanya melawan Termohon Kasasi (pengusaha besar). Pemohon Kasasi berharap mendapat keadilan ditingkat kasasi ini berupa putusan yang seadil-adilnya dari Majelis Hakim Kasasi yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding pada halaman 5 alinea terakhir telah salah dan keliru menerapkan hukum dengan pertimbangannya; "Menimbang, bahwa mengenai putusan dalam rekonvensi yang menolak seluruh gugatan Rekonvensi didasarkan pada pertimbangan bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan perbuatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang melawan hukum, pertimbangan demikian juga sesuai dan didasarkan pada bukti-bukti yang diajukan kepersidangan, sehingga sudah tepat dan benar";

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding *a quo* jelas salah dan keliru oleh karena di depan persidangan yang mulia Pemohon Kasasi telah membuktikan baik melalui bukti-bukti tertulis maupun saksi-saksi M.Hadi Novansyah dan Asep Suganda mengenai perbuatan wanprestasi (bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi PT. Cipta Maju Property terhadap Pemohon Kasasi Hadi Ferdiansyah. Pemohon Kasasi sudah membuktikan di depan persidangan yang mulia, volume pekerjaan sudah mencapai 30% dan sesuai perjanjian pasal 4 seharusnya sudah dibayar tahap pertama, tapi apa yang terjadi Termohon Kasasi mengulur-ulur terus akhirnya Pemohon Kasasi lapor ke Polda Metro Jaya dan oleh karena

Hal. 15 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi takut ditahan sehingga mengajukan gugatan perkara perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Inilah fakta hukum yang sebenarnya terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding pada halaman 6 alinea pertama telah salah dan keliru menerapkan hukum dengan pertimbangannya : “Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai alasan-alasan banding Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, alasan banding tersebut ternyata telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai hal tersebut sudah tepat dan benar, sehingga alasan-alasan banding tersebut tidak dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Pertama”;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding *a quo* yang menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pertama jelas salah dan keliru sehingga salah dalam penerapan hukumnya oleh karena ternyata Majelis Hakim Pertama belum cukup mempertimbangkan semua bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan. *Judex Facti* tidak cukup mempertimbangkan apakah benar volume pekerjaan proyek perumahan milik Termohon Kasasi yang dikerjakan Pemohon Kasasi sudah mencapai 30% sehingga patut dibayar oleh Termohon Kasasi;

5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding pada halaman 6 alinea ke-2 salah dan keliru menerapkan hukum dengan pertimbangannya sebagai berikut : “Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara *a quo* di tingkat banding. Dan dengan demikian putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dipertahankan dan dikuatkan”;
6. Pertimbangan dan penerapan hukum *a quo* jelas salah dan keliru oleh karena seharusnya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dibatalkan karena tidak cukup mempertimbangan semua bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan bukan malah dikuatkan. Kiranya Majelis Hakim Agung yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memperbaiki kesalahan dan kekeliruan *Judex Facti* pada tingkat Banding dan tingkat Pertama *a quo*;

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

Hal. 16 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 4 September 2014 dan jawaban memori tanggal 6 Oktober 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan tersebut sifatnya pengulangan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti antara Penggugat sebagai pemberi pekerjaan dan/Tergugat sebagai pelaksana pekerjaan telah sepakat mengikatkan diri dalam perjanjian Kerja Pemborongan Pekerjaan Perumahan di D'Mapple Residence di Jalan Raya Cagar Alam, Pitara Depok yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan (SPPP) tertanggal 7 Maret 2012 Nomor 27/SPK-CMP/III/12 jo Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 7 Maret 2012 dengan ketentuan jangka waktu maksimum sampai tanggal 3 September 2012 atau 180 hari kalender;
- Bahwa meskipun telah diperpanjang, ternyata pihak Tergugat tidak memenuhi pekerjaan sesuai tahapan yang telah disepakati dalam surat perjanjian sehingga terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar jaji dan sah putusan Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan di atas;
- Bahwa lagipula alasan tersebut mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, halmana 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 bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana 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*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Hal. 17 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HADI FERDIANSYAH 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HADI FERDIANSYAH** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 28 Mei 2015**, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.,

Ttd./ I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.



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

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00 +
- Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti;

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.,

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

Hal. 19 dari 19 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2015