



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Christopher Sumasto Tjia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173051706740007, Pekerjaan Swasta, beralamat di Perumahan Green Garden Blok O-2/1, RT 009 / RW 010, Kel. Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta memberi Kuasa Khusus kepada **Andy Perdana Putera, Advokat**, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 001/BSB-LEG/SK/Pdt/VII/2022 tertanggal 15 Juni 2022, berdomisili hukum di Gedung PAM Tower Lt.3 Komp. Balikpapan Superblock, Jl. Jend. Sudirman No.47, Kel. Damai Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Balikpapan – Kalimantan Timur, selanjutnya di sebut sebagai “**PENGGUGAT**”;

MELAWAN

PT. General Multi Utama, Suatu Badan Hukum berbentuk Perseroan, berdomisili hukum di Parahyangan Rumah Villa Blok A/122, RT 001 RW 002, Kel. Ciwaruga, Kec. Parongpong, Bandung Barat, Jawa Barat, selanjutnya disebut “**TERGUGAT**” I;

PT.Bosowa Asuransi, Suatu Badan Hukum berbentuk Perseroan, berdomisili hukum di Jl.Imam Bonjol No. 61 Gedung Plaza BBD Lt. 2, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut “**TERGUGAT II**”;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca, meneliti dan mempelajari berkas perkara ;

Telah memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat

Telah memperhatikan segala sesuatunya di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya secara tertulis tertanggal : 21 Juni 2022 dan telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal : 05 Juli 2022 dengan register No.579/Pdt.G/ 2022/PN Jkt Brt. sebagai berikut :

1. Bahwa **Penggugat adalah Pemilik** atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya, yang terletak di **Perumahan Green Garden Residence Blok I.1 No.1**, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan jalan perumahan.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan jalan perumahan.
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan rumah Blok I.1 No.37.
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan rumah Blok I.1 No.2.

Halaman 1 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

(selanjutnya disebut sebagai "Rumah No.1") dan sebidang tanah berstatus perumahan mahkamah yang berada di atasnya, yang terletak di **Perumahan Green Garden Residence Blok I.1 No.37**, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan rumah Blok I.1 No.1.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan jalan perumahan.
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan jalan perumahan.
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan rumah Blok I.1 No.36.

(selanjutnya disebut sebagai "**Rumah No.37**"). (Bukti P-1)

2. Bahwa **Tergugat I** adalah merupakan suatu badan hukum berbentuk Perseroan, yang usahanya bergerak di bidang "**Konstruksi Gedung Tempat Tinggal**", dengan kode "Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia" (Kode **KBLI 41011**), dan berkedudukan di Parahyangan Rumah Villa Blok A/122, RT 001 RW 002, Kel. Ciwaruga, Kec. Parongpong, Bandung Barat, Jawa Barat. (Bukti P-2)
3. Bahwa **Tergugat II** adalah merupakan suatu badan hukum berbentuk Perseroan, yang usahanya bergerak di bidang "**Asuransi Non Jiwa Konvensional**", dengan kode "Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia" (Kode **KBLI 65121**), dan berkedudukan di Jl. Imam Bonjol No. 61 Gedung Plaza BBD Lt. 2, Jakarta Selatan, DKI Jakarta. (Bukti P-3)
4. Bahwa **Penggugat bermaksud melakukan "Pekerjaan Pembangunan (renovasi) terhadap Rumah No. 1 dan Rumah No. 37"** (selanjutnya disebut "**Pekerjaan Pembangunan**") dengan tujuan agar Rumah No. 1 dan Rumah No. 37 semakin layak huni, yang untuk itu **Penggugat membutuhkan jasa Tergugat I untuk melakukan Pekerjaan Pembangunan.**

Atas maksud dan tujuan Penggugat, **Tergugat I menyatakan kesanggupannya untuk melakukan Pekerjaan Pembangunan**, sehingga kemudian dibuat, disepakati serta ditandatangani "*Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 6 Agustus 2021*" oleh Penggugat dan Tergugat I (selanjutnya disebut "**Kontrak**"), dengan ketentuan yang diantaranya mengatur tentang:

a. Rincian Pekerjaan Pembangunan, yaitu:

- Pekerjaan persiapan (termasuk pembongkaran struktur lama/ *eksisting*);
- Pekerjaan tanah (urugan) dan galian;
- Pekerjaan struktur keseluruhan lahan, termasuk area kolam renang, kolam ikan, *pool deck*, fasilitas lainnya (pondasi; *pile cap*; *sloof*; kolom; plat; balok; lantai & dinding kolam renang dan kolam ikan; *retaining wall*; tangga; atap; *waterproofing*; dak beton *expose*; skonengan kolom & balok);
- Pekerjaan arsitektur: dinding semua lantai, pagar;
- Pekerjaan MEP: *plumbing*; bak kontrol; resapan air hujan; biofill;

Halaman 2 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- serta syarat - syarat administrasi umum, khusus dan lampirannya, Surat Perintah Kerja, Gambar Kontrak, Rencana Kerja & Syarat-syarat Pondasi, Rencana Kerja & Syarat-syarat Struktur, *Schedule Kerja*, Spesifikasi Kontrak dan Perincian Nilai Kontrak (*Bill of Quantity*) serta Addendum Kontrak (Angka 2 Halaman 1 Kontrak);
- b. Jangka Waktu Pekerjaan Pembangunan**, yaitu selama **237 (dua ratus tiga puluh tujuh) hari kalender**, terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 11 April 2022 (Pasal 4 Ayat (1) Kontrak);
- c. Nilai Pekerjaan Pembangunan**, yaitu sebesar **Rp.6.000.000.000,-** (enam milyar rupiah), sudah termasuk PPh, tidak termasuk PPN (Pasal 5 Ayat (1) Kontrak). (Bukti P-4)
5. Bahwa namun berselang 2 (dua) bulan sejak ditandatanganinya Kontrak, rupanya didapati **selisih harga yang lebih rendah pada material dan jasa Pekerjaan Pembangunan sebesar Rp.145.216.909,-** (seratus empat puluh lima juta dua ratus enam belas ribu sembilan ratus sembilan puluh rupiah), sehingga oleh karenanya Penggugat dan Tergugat I membuat, menyepakati serta menandatangani "*Perubahan (Addendum) Terhadap Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 22 Oktober 2021*" (selanjutnya disebut "**Addendum Kontrak**"), yang **isinya khusus mengubah besaran Nilai Pekerjaan Pembangunan, dari awalnya sebesar Rp.6.000.000.000,-** (enam milyar rupiah), **berkurang menjadi Rp.5.854.783.091,-** (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah). (Bukti P-5)
6. Bahwa dengan telah dibuat, disepakati serta ditandatanganinya Kontrak dan Addendum Kontrak, maka Pekerjaan Pembangunan memiliki payung hukum berupa Kontrak dan Addendum Kontrak, yang mana **berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kontrak dan Addendum Kontrak adalah secara sah merupakan Undang-undang yang bersifat mengikat Penggugat dan Tergugat I dalam Pekerjaan Pembangunan.**
- Oleh karena Kontrak dan Addendum Kontrak adalah secara sah merupakan Undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I, yang dengan demikian Penggugat harus tunduk dan patuh terhadapnya, sehingga mengacu pada Pasal 5 Ayat (3) huruf (a) Kontrak yang berbunyi:
- "Pembayaran Uang Muka/ Down Payment sebesar 20% (dua puluh persen) atau senilai Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dibayarkan setelah Kontrak ditandatangani Para Pihak"**
- Maka pada tanggal 19 Agustus 2021 (**setelah Kontrak ditandatangani dan sebelum terbit Addendum Kontrak**), **Penggugat melaksanakan kewajiban**

Halaman 3 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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 terdapat 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

kepada Tergugat sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah). (Bukti P-6)

7. Bahwa dengan telah dibayarkannya Uang Muka Pekerjaan Pembangunan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sehingga berdasarkan Pasal 5 Ayat (5) Kontrak yang berbunyi:

"Sehubungan dengan pembayaran uang muka di atas, Pihak Kedua (Tergugat I) akan menyerahkan kepada Pihak Pertama (Penggugat), jaminan uang muka dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang diterbitkan oleh Bank Umum (bank garansi) atau perusahaan asuransi (Tergugat II) yang berlaku sampai dengan Material On Site dan Pekerjaan Pembangunan selesai 100%, yang dibuktikan dengan adanya persetujuan tertulis dari Pihak Pertama"

Maka terbitlah **"Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 18 1 4018 0058 21 – Nilai Bond sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)"** (selanjutnya disebut **"Surat Jaminan Uang Muka"**) yang secara bersama-sama dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan posisi hukum Tergugat II selaku Penjamin, Tergugat I selaku Terjamin dan Penggugat selaku Penerima Jaminan.

Adapun Surat Jaminan Uang Muka memuat dengan tegas hal-hal sebagai berikut:

- (1) PT. General Multi Utama (Tergugat I) sebagai Terjamin, dan PT. Bosowa Asuransi (Tergugat II) sebagai Penjamin, bertanggung jawab dan dengan tegas terikat pada Christopher Sumasto Tjia (Penggugat) sebagai Penerima Jaminan atas uang sejumlah Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- (2) Terjamin (Tergugat I) dan Penjamin (Tergugat II) dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran jumlah tersebut di atas dengan baik dan benar bilamana Terjamin (Tergugat I) tidak memenuhi kewajiban dalam melaksanakan "Pengadaan Material dan Pekerjaan Strukur, pasangan bata, plesteran, aci, plumbing, dll" (Pekerjaan Pembangunan) pada "Rumah Tinggal Green Garden Residence I. 1-1 & I. 1-37" (Rumah No. 1 dan Rumah No. 37) sebagaimana ditetapkan berdasarkan "Kontrak No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 beserta Lampiran" (Kontrak) dari Penerima Jaminan (Penggugat);
- (3) Surat Jaminan (Surat Jaminan Uang) Muka ini berlaku selama 237 (dua ratus tiga puluh tujuh) hari kalender dan efektif terhitung mulai dari tanggal 20 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 11 April 2022;
- (4) Jaminan ini berlaku apabila Terjamin (Tergugat I) tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kembali kepada Penerima

Halaman 4 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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 ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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)



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.kamahagung.go.id

- (5) Penjamin (**Tergugat II**) akan membayar kepada Penerima Jaminan (**Penggugat**) sejumlah nilai jaminan tersebut di atas atau sisa Uang Muka yang belum dikembalikan Terjamin (Tergugat I) **dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tanpa syarat setelah menerima tuntutan pencairan secara tertulis dari Penerima Jaminan (Penggugat)** berdasar Keputusan Penerima Jaminan (Penggugat) mengenai pengenaan sanksi akibat Terjamin (Tergugat I) cidera janji;
- (6) Menunjuk pada Pasal 1832 KUHPerdata dengan ini ditegaskan kembali bahwa Penjamin (Tergugat II) melepaskan hak-hak istimewa untuk menuntut supaya harta benda pihak yang dijamin lebih dahulu disita dan dijual guna dapat melunasi hutangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 KUH Perdata;
- (7) Tuntutan pencairan terhadap Penjamin (Tergugat II) berdasarkan Jaminan ini harus sudah diajukan selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sesudah berakhirnya masa berlaku Jaminan ini.

Yang demikian jelas artinya bahwa berdasarkan Surat Jaminan Uang Muka, **Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dibebani kewajiban hukum untuk melakukan pembayaran Jaminan Uang Muka sejumlah Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat bilamana Tergugat I gagal melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sesuai Kontrak.** (Bukti P-7);

8. Bahwa kemudian mengacu pada ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Kontrak yang berbunyi:

"Para Pihak sepakat bahwa jangka waktu Pekerjaan Pembangunan Rumah No.1 dan Rumah No.37 adalah selama 237 (dua ratus tiga puluh tujuh) hari kalender, terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 11 April 2022"

Jo. Pasal 1 Ayat (1) Huruf (a) Kontrak yang berbunyi:

"Dalam melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Rumah No.1 dan Rumah No.37, berlaku syarat-syarat dan/atau ketentuan-ketentuan pelaksanaan sebagaimana yang tertera pada Pelaksanaan Pekerjaan beserta syarat - syarat administrasi umum, khusus dan lampirannya, Surat Perintah Kerja, Gambar Kontrak, Rencana Kerja & Syarat-syarat Pondasi, Rencana Kerja & Syarat-syarat Struktur, Schedule Kerja, Spesifikasi Kontrak dan Perincian Nilai Kontrak (Bill of Quantity) serta Addendum Kontrak (jika ada), yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Kontrak itu sendiri, dimana seluruh dokumen tersebut bersifat saling bersesuaian dan terkait satu dengan lainnya"

Jo. Pasal 2 Ayat (2) Huruf (d) yang berbunyi:

Halaman 5 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



“Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Rumahnya No.1 dan Rumah No.37 sesuai seluruh dokumen pada Pasal 1 Ayat (1) huruf (a) dan (b), Kaidah Teknis yang sesuai acuan Standardisasi Nasional dan Gambar Pelaksanaan yang telah disetujui Para Pihak, dimana seluruh dokumen tersebut bersifat saling bersesuaian dan terkait satu dengan lainnya”

Maka Tergugat I memiliki kewajiban hukum kepada Penggugat untuk menyelesaikan Pekerjaan Pembangunan dalam Jangka Waktu 237 (dua ratus tiga puluh tujuh) hari kalender dengan berpedoman pada “Lampiran” sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 Ayat (1) Huruf (a) Kontrak, yang mana Lampiran dimaksud adalah berupa **dokumen yang mengatur tentang Rasio Pencapaian (bobot) Pekerjaan Pembangunan** (selanjutnya disebut “**Time Schedule**”)

(Bukti P-8), dengan rincian sebagai berikut:

- Minggu ke-1, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 0.939%;
- Minggu ke-2, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 5.222%;
- Minggu ke-3, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 9.565%;
- Minggu ke-4, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 14.832%;
- Minggu ke-5, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 19.442%;
- Minggu ke-6, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 24.052%;
- Minggu ke-7, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 26.366%;
- Minggu ke-8, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 27.680%;
- Minggu ke-9, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 28.995%;
- Minggu ke-10, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 32.247%;
- Minggu ke-11, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 36.657 %;
- Minggu ke-12, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 41.270%;
- Minggu ke-13, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 46.548%;

Halaman 6 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



• Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Minggu ke-15, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 52.975 %;
- Minggu ke-16, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 58.629 %;
- Minggu ke-17, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 63.790 %;
- Minggu ke-18, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 71.636 %;
- Minggu ke-19, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 79.116 %;
- Minggu ke-20, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 86.338 %;
- Minggu ke-21, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 92.080 %;
- Minggu ke-22, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 94.561 %;
- Minggu ke-23, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 97.198%;
- Minggu ke-24, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 98.818%;
- Minggu ke-25, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 98.912%;
- Minggu ke-26, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 98.954%;
- Minggu ke-27, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 98.987%;
- Minggu ke-28, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 99.240 %;
- Minggu ke-29, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 99.493 %;
- Minggu ke-30, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 99.745 %;
- Minggu ke-31, bobot Pekerjaan Pembangunan yang harus dicapai sebesar 100.000%;

9. Bahwa kendati Jangka Waktu Pekerjaan Pembangunan dan *Time Schedule* telah mengatur secara rinci mengenai pencapaian prestasi yang harus dipenuhi Tergugat I, namun nyatanya sebagaimana tertera pada "*Berita Acara Lapangan No. 005/BAL/GMU-GGR/III/2022*", **Pekerjaan Pembangunan baru mencapai**

Halaman 7 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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

Bobot ketorsi 36.809% pada tanggal 7 Maret 2022, padahal berdasarkan *Time Schedule* Pekerjaan Pembangunan seharusnya telah mencapai Bobot sebesar 99.493% pada tanggal 7 Maret 2022 (sesuai Pasal 4 Ayat (1) Kontrak dan *Time Schedule*, Bobot Pekerjaan Pembangunan sebesar 36.809% seharusnya sudah tercapai pada tanggal 29 Oktober 2021), yang demikian artinya Pekerjaan Pembangunan mengalami keterlambatan selama 129 (seratus dua puluh sembilan) hari kalender (29 Oktober 2021 – 7 Maret 2022), sehingga secara nyata Tergugat I telah gagal melakukan kewajiban hukumnya kepada Penggugat (Wanprestasi). (Bukti P-9)

10. Bahwa atas Wanprestasi Tergugat I, Penggugat telah melayangkan teguran tertulis kepada Tergugat I sebagaimana tertera pada Surat Peringatan ke-1 tertanggal 1 Maret 2022, kemudian dilanjutkan dengan Surat Peringatan ke-2 tertanggal 7 Maret 2022, yang namun rupanya Tergugat I tidak juga memperbaiki kinerjanya, sehingga akhirnya berdasarkan ketentuan Pasal 12 Ayat (1) Huruf (a) Kontrak yang berbunyi:

"Pihak Pertama berhak memutus Kontrak secara sepihak setelah memberikan pemberitahuan secara tertulis 7 (tujuh) hari kalender sebelumnya kepada Pihak Kedua apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan dalam Kontrak tanpa alasan yang bisa dipertanggungjawabkan"

Maka Penggugat melayangkan Surat Peringatan ke-3 (terakhir) pada tanggal 10 Maret 2022, yang mana Surat Peringatan ke-3 tersebut sekaligus berisi klausul pengakhiran (putus) Kontrak dan Addendum Kontrak. (Bukti P – 10)

11. Bahwa dengan telah diputusnya Kontrak dan Addendum Kontrak oleh Penggugat akibat Wanprestasinya Tergugat I, yang namun nyatanya Tergugat I tidak mengembalikan Uang Muka sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga dalam kaitannya dengan Angka (4) Surat Jaminan Uang Muka yang berbunyi:

"Jaminan ini berlaku apabila Terjamin (Tergugat I) tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kembali kepada Penerima Jaminan (Penggugat) senilai Uang Muka yang wajib dibayar menurut Kontrak"

Jo. Angka (5) Surat Jaminan Uang Muka yang berbunyi:

"Penjamin (Tergugat II) akan membayar kepada Penerima Jaminan (Penggugat) sejumlah nilai jaminan tersebut di atas (Rp.1.200.000.000,-) atau sisa Uang Muka yang belum dikembalikan Terjamin (Tergugat I) dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tanpa syarat setelah menerima tuntutan pencairan secara tertulis dari Penerima Jaminan (Penggugat) berdasar Keputusan Penerima Jaminan (Penggugat) mengenai pengenaan sanksi akibat Terjamin (Tergugat I) cidera janji"

Jo. Angka (3) Surat Jaminan Uang Muka yang berbunyi:

Halaman 8 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



"Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

keputusan dan perkara yang dimulai dari tanggal 20 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 11 April 2022"

Jo. Pasal 12 Ayat (2) Kontrak yang berbunyi:

"Dalam hal terjadi Pemutusan Kontrak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Pihak Pertama (Penggugat) berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan (Jaminan Uang Muka) dari Pihak Kedua (Tergugat I) sesuai Pasal 5 ayat (5) Kontrak ini, yang seluruhnya menjadi milik Pihak Pertama"

Maka pada tanggal 15 Maret 2022 (masih dalam rentang waktu berlakunya Surat Jaminan Uang Muka), Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat II, agar Tergugat II melakukan pembayaran Jaminan Uang Muka sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat, yang namun ternyata hingga tanggal dibuatnya Gugatan A Quo (telah jauh melampaui 14 hari kerja sejak 15 Maret 2022), Tergugat II tidak kunjung melakukan pembayaran Jaminan Uang Muka sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga demikian sama halnya dengan Tergugat I, yaitu bahwa Tergugat II juga secara nyata telah gagal melakukan kewajiban hukumnya kepada Penggugat (Wanprestasi) (Bukti P-11)

12. Bahwa selanjutnya mengacu pada Pasal 12 Ayat (4) Kontrak yang berbunyi:

"Dalam hal terjadi Pemutusan Kontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini, maka Para Pihak sepakat untuk tidak memberlakukan ketentuan pada Pasal 5 Kontrak ini (ketentuan tentang Nilai Pekerjaan Pembangunan dan Tata Cara Pembayaran), melainkan Pihak Pertama (Penggugat) hanya wajib melakukan pembayaran kepada Pihak Kedua (Tergugat I) sebatas pada prestasi Pihak Kedua (Tergugat I) yang dinyatakan telah diterima oleh Pihak Pertama (Penggugat)"

Yang kemudian diiringi dengan fakta bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran Pekerjaan Pembangunan kepada Tergugat I sebesar Rp.2. 602. 352.000,- (dua milyar enam ratus dua juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah), dengan rincian:

- (1) **Pembayaran Uang Muka** sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) pada tanggal 19 Agustus 2021, sebagaimana dimaksud pada Bukti Transfer tertanggal 19 Agustus 2021;
- (2) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan** untuk Bobot 13,015% sebesar Rp.542.456.000,- (lima ratus empat puluh dua juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2021, sebagaimana dimaksud pada Kwitansi nomor 08-99/ggr-gmu/010/2021 tertanggal 21 Oktober 2021;
- (3) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan** untuk Bobot 7.259% sebesar Rp.181.118.000,- (seratus delapan puluh satu juta seratus delapan belas

Halaman 9 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no. 579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt

- putusan no. 09-99/ggr-gmu/011/2021 tertanggal 9 Nopember 2021;
- (4) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan** untuk Bobot 7.510% sebesar **Rp.282.526.000,-** (dua ratus delapan puluh dua juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) pada tanggal 13 Desember 2021, sebagaimana dimaksud pada Berita Acara Pembayaran nomor 005/BAP/GMU-GGR/XII/2021 tertanggal 13 Desember 2021;
 - (5) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan** untuk Bobot 6.249% sebesar **Rp.274.381.000,-** (dua ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah) pada tanggal 13 Januari 2022 sebagaimana dimaksud pada Kwitansi nomor 09-99/ggr-gmu/01/2022 tertanggal 13 Januari 2022;
 - (6) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan** untuk Bobot 2.775% sebesar **Rp.121.871.000,-** (seratus dua puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) pada tanggal 8 Maret 2022 sebagaimana dimaksud pada Kwitansi nomor 09-03/ggr-gmu/03/2022 tertanggal 8 Maret 2022;

Sedangkan berdasarkan "*Berita Acara Lapangan No. 005/BAL/GMU-GGR/III/2022*" **Tergugat I baru melaksanakan Pekerjaan Pembangunan dengan Bobot sebesar 36.809%**, sehingga oleh karenanya **Tergugat I harus mengembalikan kepada Penggugat kelebihan pembayaran Nilai Pekerjaan Pembangunan sebesar Rp.447.264.892,-** (empat ratus empat puluh tujuh juta dua ratus enam puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua rupiah), dengan perhitungan sebagai berikut:

- **100% Bobot Pekerjaan Pembangunan** setara dengan Nilai Pekerjaan Pembangunan sebesar **Rp.5.854.783.091,-** (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah);
 - **36.809% Bobot Pekerjaan Pembangunan** setara dengan **Rp. 2. 155. 087.108,-** (dua milyar seratus lima puluh lima juta delapan puluh tujuh ribu seratus delapan puluh rupiah);
 - **Nilai Pekerjaan Pembangunan yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.2.602.352.000,-** (dua milyar enam ratus dua juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah);
 - **Rp.2.602.352.000,- (-) Rp.2.155.087.108,- = Rp.447.264.892,-** (Bukti P – 12)
13. Bahwa selain hal tersebut di atas, berdasarkan "*Rekap Total Stock Material tertanggal 17 November 2021*" dan "*Rekap ke-2 Total Stock Material tertanggal 1 Desember 2021*", **Tergugat I juga masih memiliki kewajiban yang belum dipenuhinya terhadap Penggugat, yaitu Tergugat I belum melakukan pembayaran kepada Penggugat atas Material yang dibelinya dari Penggugat** (Material di luar Kontrak dan Addendum Kontrak), sebesar

Halaman 10 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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)



Direktor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Rp.124.875.535,- (seratus dua puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tiga puluh lima rupiah). (Bukti P – 13);

14. Bahwa berikutnya sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada Angka (9) Posita, dimana Tergugat I telah mengalami keterlambatan Pekerjaan Pembangunan selama 129 (seratus dua puluh sembilan) hari kalender, yang dalam kaitannya dengan ketentuan pada Pasal 9 Ayat (1) Kontrak yang berbunyi: **“Apabila Pihak Kedua (Tergugat I) tidak menepati waktu Pekerjaan Pembangunan sesuai dengan ketentuan yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1), maka Pihak Kedua (Tergugat I) akan dikenakan dan wajib membayar denda keterlambatan kepada Pihak Pertama (Penggugat) sebesar 1‰ (satu permil) dari harga Pekerjaan Pembangunan untuk setiap hari keterlambatan, dengan batas maksimal sebesar 5% (lima persen) dari harga Pekerjaan Pembangunan”**
- Jo. Pasal 1 Addendum Kontrak yang berbunyi:
“Harga Pekerjaan Pembangunan Rumah No.1 dan Rumah No.37 yang dimaksud dalam Kontrak ini adalah sebesar Rp.5.854.783.091,- (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah). Harga tersebut sudah termasuk PPh, tidak termasuk PPN”
- Maka Tergugat I dibebankan dan wajib membayar denda keterlambatan Pekerjaan Pembangunan kepada Penggugat sebesar 5% (lima persen) dari Rp.5.854.783.091,- (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah), yaitu **sebesar Rp.292.739.155,- (dua ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu seratus lima puluh lima rupiah) (1‰ (satu permil) per-hari kalender telah menyentuh angka 5% pada tanggal 18 Desember 2021).**
15. Bahwa kemudian juga, sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada Angka (11) Posita, dimana Tergugat II telah mengalami keterlambatan untuk membayar Jaminan Uang Muka kepada Penggugat selama **50 (lima puluh) hari kerja** (tanggal 4 April 2022 (batas waktu 14 hari kerja sejak diajukannya Permohonan Pembayaran Uang Jaminan oleh Penggugat) sampai dengan tanggal 21 Juni 2022 (tanggal dibuatnya Gugatan A Quo)), **maka cukup alasan untuk membebani Tergugat II dengan denda keterlambatan pembayaran Jaminan Uang Muka sebesar 5% (lima persen) dari Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yaitu sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).**
16. Bahwa akibat kelalaian (Wanprestasi) Tergugat I, Penggugat telah mengalami kerugian nyata sebesar **Rp.924.879.582,- (sembilan ratus dua puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah),** dengan rincian:



a. **Direktori Pembinaan dan Pengawasan Pembangunan Republik Indonesia**

putus dikembalikan Tergugat I kepada Penggugat sebesar **Rp.447.264.892,-**

(empat ratus empat puluh tujuh juta dua ratus enam puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua rupiah);

b. **Harga Material milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat I namun belum dibayar Tergugat I** sebesar **Rp.184.875.535,-** (seratus delapan puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tiga puluh lima rupiah)

c. **Denda keterlambatan Pekerjaan Pembangunan yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat** sebesar 5% (lima persen) dari **Rp.5.854.783.091,-** (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah), yaitu sebesar **Rp.292.739.155,-** (dua ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu seratus lima puluh lima rupiah);

17. Bahwa akibat kelalaian (Wanprestasi) Tergugat II, Penggugat telah mengalami kerugian nyata sebesar **Rp.1.260.000.000,-** (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), dengan rincian:

a. **Jaminan Uang Muka yang harus dibayar Tergugat II kepada Penggugat** sebesar **Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah);

b. **Denda keterlambatan pembayaran Jaminan Uang Muka yang harus dibayar Tergugat II kepada Penggugat** sebesar 5% (lima persen) dari **Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah), yaitu sebesar **Rp.60.000.000,-** (enam puluh juta rupiah).

18. Bahwa dengan telah dirugikannya Penggugat akibat kelalaian (Wanprestasi) Tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan seluruh uraian Perkara sebagaimana tersebut di atas, sangat cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat dan juga menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar *Dwangsom*, masing-masing sebesar **Rp.1.000.000,-** (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari Tergugat I dan Tergugat II lalai menjalankan isi Putusan Perkara *A Quo* yang telah berkekuatan hukum tetap.

19. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasari oleh bukti-bukti otentik, maka adalah beralasan apabila Putusan dalam Perkara *A Quo* dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, maupun upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij vooraad*).

20. Bahwa yang terakhir, oleh karena Gugatan *A Quo* dialamatkan berdasarkan Pasal 16 Kontrak yang berbunyi:

"Jika timbul perselisihan di kemudian hari akibat lahirnya Kontrak ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai

Halaman 12 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

lini dan praktik hukum lainnya secara 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 :

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat, denda keterlambatan Pekerjaan Pembangunan, sebesar 5% (lima persen) dari Rp.5.854.783.091,- (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah), yaitu sebesar **Rp.292.739.155,-** (dua ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu seratus lima puluh lima rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat, Jaminan Uang Muka sebesar **Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat, denda keterlambatan pembayaran Jaminan Uang Muka, sebesar 5% (lima persen) dari Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yaitu sebesar **Rp.60.000.000,-** (enam puluh juta rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari Tergugat I lalai menjalankan isi Putusan Perkara *A Quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari Tergugat II lalai menjalankan isi Putusan Perkara *A Quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan Putusan dalam Perkara *a-quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, maupun upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang muncul dalam Perkara *a-quo* ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya bernama : **Andy Perdana Putera, Advokat**, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 001/BSB-LEG/SK/Pdt/VI/2022 tertanggal 15 Juni 2022, dan Tergugat I tidak datang menghadap Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan biasa sebagai berikut :

1. Relas panggilan sidang tanggal 18 Juli 2022 untuk sidang tanggal 25 Juli 2022 dengan delegasi ke Bandung dan Jakarta Selatan ;

Halaman 14 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



2. **Revisi Perkara dan Surat Perintah Penghentian Acara Perkara** Nomor 2022/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt. **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**
2022 sebagai delegasi ke Pengadilan Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena pada permulaan persidangan pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil 3 (tiga) kali secara sah dan patut, maka perkara ini dilanjutkan tanpa dilakukan mediasi;

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan perkara aquo tanpa dilakukan mediasi dan pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan, maka selanjutnya pihak Penggugat membacakan surat gugatannya dan atas gugatan tersebut pihak Penggugat menyatakan tetap pada dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, maka pihak Tergugat tidak pernah mengajukan jawabannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, tidak dilakukan mediasi dan pihak Tergugat tidak mengajukan jawaban, maka perkara aquo dilanjutkan oleh pihak Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dilegalisasi serta telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu :

1. P-1 a. "Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6658 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat"
P-1 b. "Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6657 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat" (untuk selanjutnya disebut "**SHGB 6657**").
2. P-2. Print Out "Profil Perusahaan Tergugat I (PT. General Multi Utama) yang diunduh dari situs resmi Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia"
3. P-3. Print Out Profil Perusahaan Tergugat II (PT. Bosowa Asuransi) yang diunduh dari situs resmi Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia"
4. P-4. "Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 6 Agustus 2021" yang dibuat, disepakati serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I
5. P-5. "Perubahan (Addendum) Terhadap Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 22 Oktober 2021"
6. P-6.a "Bukti Transfer Dana ke Rekening Bank Lain Dalam Negeri No. Referensi 21081800858036";
P-6.b "Bukti Transfer Dana ke Rekening Bank Lain Dalam Negeri No. Referensi 21081800858737"

Halaman 15 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



7. P-7. "Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 18 1 4018 0058 21 – Nilai Bond sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)"
8. P-8. "Time Schedule" yang mengatur tentang Rasio Pencapaian (bobot) Pekerjaan Pembangunan Rumah No. 1 dan Rumah No. 37 yang disejajarkan dengan jangka waktu Pekerjaan Pembangunan Rumah No. 1 dan Rumah No. 37;
9. P-9. "Berita Acara Lapangan No. 005/BAL/GMU-GGR/III/2022 tertanggal 7 Maret 2022" yang mencerminkan Bobot Pekerjaan Pembangunan Rumah No. 1 dan Rumah No. 37 milik Penggugat
10. P-10 a. "Surat Peringatan ke-1 terhadap progress pekerjaan rumah No.1 dan rumah No.37"
 - P-10 b. Foto copy Surat Peringatan ke-2 terhadap progress pekerjaan rumah No.1 dan rumah no.37;
 - P-10 c. Surat Peringatan ke-3 terakhir terhadap progress pekerjaan rumah No.1 dan rumah No.37;
11. P-11 a. Foto copy Permohonan Pencairan Jaminan Uang Muka;
 - P-11 b. Foto copy Surat Peringatan (somasi) ke-1 pencairan jaminan uang muka;
 - P-11 c. Foto copy surat peringatan ke-2 pencairan jaminan uang muka
12. P-12.a Bukti Transfer tertanggal 19 Agustus 2021 (sama dengan Bukti P–6a, P–6b dan P–6c) (selanjutnya disebut "**Bukti Transfer DP 1, Bukti Transfer DP 2 dan Kwitansi Tertanggal 16 Agustus 2021**");
 - P-12.b. Kwitansi nomor 08-99/ggr-gmu/010/2021 tertanggal 21 Oktober 2021 (selanjutnya disebut "**Kwitansi Tertanggal 21 Oktober 2021**")
 - P-12.c. Kwitansi nomor 09-99/ggr-gmu/011/2021 tertanggal 9 Nopember 2021 (selanjutnya disebut "**Kwitansi Tertanggal 9 Nopember 2021**")
 - P-12.d. Berita Acara Pembayaran nomor 005/BAP/GMU-GGR/XII/2021 tertanggal 13 Desember 2021 (selanjutnya disebut "**Berita Acara Pembayaran Tertanggal 13 Desember 2021**");
 - P-12.d(i) Kwitansi nomor 09-99/ggr-gmu/012/2021 tertanggal 13 Desember 2021 (selanjutnya disebut "**Kwitansi Tertanggal 13 Desember 2021**");
 - P-12.e. Kwitansi nomor 09-99/ggr-gmu/01/2022 tertanggal 13 Januari 2022 (selanjutnya disebut "**Kwitansi Tertanggal 13 Januari 2022**");
 - P-12.f. Kwitansi nomor 09-03/ggr-gmu/03/2022 tertanggal 8 Maret 2022 (selanjutnya disebut "**Kwitansi Tertanggal 8 Maret 2022**")



13. **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan yang diadukan oleh PT. General Multi Utama (Tergugat I) tertanggal 17

November 2021” (selanjutnya disebut “**Rekap Pembelian Material**”);

P-13 b., “*Rekap Ke-2 Total Stock Material Pak Christopher Sumasto Tjia (Penggugat) Yang Dibeli PT. General Multi Utama (Tergugat I) tertanggal 17 November 2021*” (selanjutnya disebut “**Rekap Ke-2 Pembelian Material**”)

14. P-14. “Photo Rumah No. 1 dan Rumah No. 37” yang diambil (diphoto) pada bulan Maret tahun 2022 (selanjutnya disebut “**Photo**”);

Bahwa bukti surat yang berupa foto copy tersebut telah disesuaikan dengan aslinya kecuali P-7 s/d P-10 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi

Menimbang bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka mengenai segala sesuatu yang terungkap dalam persidangan dan telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka mengenai segala sesuatu yang terungkap dalam persidangan dan telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, Tergugat I telah dipanggil oleh Jurusita untuk hadir dipersidangan sesuai relaas panggilan tanggal 18 Juli 2022 dan 03 Agustus 2022, namun Tergugat I ataupun kuasanya yang sah tetap tidak hadir dan begitupula terhadap Tergugat II telah dipanggil oleh Jurusita untuk hadir dipersidangan sesuai relaas panggilan tanggal 18 Juli 2022 dan 03 Agustus 2022, namun Tergugat II ataupun kuasanya yang sah tetap tidak hadir, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) Rbg : apabila pada hari sidang yang telah ditentukan, Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (*verstek*), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan;

Halaman 17 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mencabut gugatan dan gugatan

1. Tergugat atau para Tergugat tidak datang pada hari sidang pertama yang telah ditentukan atau tidak mengirimkan jawaban;
2. Tergugat atau para Tergugat tersebut tidak mengirimkan wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap atau tidak mengirimkan jawaban;
3. Tergugat atau para Tergugat telah dipanggil dengan patut;
4. Gugatan beralasan dan berdasarkan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA Nomor 03 tahun 2015 hasil rumusan kamar perdata, putusan dapat djatuhkan secara *verstek* apabila para pihak telah dipanggil secara sah dan patut sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, namun apabila gugatan dikabulkan maka harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

1. Menyatakan Tergugat I telah melalaikan kewajiban hukumnya (Wanprestasi) terhadap Penggugat dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada :
 - “Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 6 Agustus 2021”, Jo.
 - “Perubahan (Addendum) Terhadap Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 22 Oktober 2021”;
 - “Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 1814018005821 – Nilai Bond: Rp.1.200.000.000,- tertanggal 16 Agustus 2021”
2. Menyatakan Tergugat II telah melalaikan kewajiban hukumnya (Wanprestasi) terhadap Penggugat dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada “Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 1814018005821 – Nilai Bond: Rp.1.200.000.000,- tertanggal 16 Agustus 2021”;
3. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat, uang kelebihan pembayaran Nilai Pekerjaan Pembangunan yang telah diterimanya dari Penggugat, sebesar **Rp.447.264.892,-** (empat ratus empat puluh tujuh juta dua ratus enam puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat, Material milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat I namun belum dibayar Tergugat I, sebesar **Rp.184.875.535,-** (seratus delapan puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tiga puluh lima rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

Halaman 18 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



5. Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebesar 5% (lima persen) dari Rp.5.854.783.091,- (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah), yaitu sebesar **Rp.292.739.155,-** (dua ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu seratus lima puluh lima rupiah) secara sekaligus dan tunai ;

6. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat, Jaminan Uang Muka sebesar **Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah) secara sekaligus dan tunai ;

7. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat, denda keterlambatan pembayaran Jaminan Uang Muka, sebesar 5% (lima persen) dari Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yaitu sebesar **Rp.60.000.000,-** (enam puluh juta rupiah) secara sekaligus dan tunai ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa Surat yang diberi tanda P-1 a sampai dengan P-14 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan saja dalam perkara *a quo* sesuai dengan hukum pembuktian (vide Pasal 1866 KUHPerdara jo Pasal 164 HIR) serta akan mengenyampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini (vide putusan MARI No. 1087/ K/ Sip/ 1973 tanggal 1 Juli 1975);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama gugatan Penggugat, meneliti dan mencermati bukti-bukti surat Penggugat, maka selanjutnya apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum, sehingga petitum-petitum gugatan Penggugat dapat dikabulkan, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena dari *keseluruhan petitum* yang diajukan oleh Penggugat pada hakikatnya mengandung keterkaitan antara petitum satu dengan yang lain, yang jika dimaknai merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya menurut muatan isi materi *petitum* dan tidak akan mempertimbangkan poin per poin *petitum* dari gugatan Penggugat sesuai dengan urutan yang termuat dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa *petitum pertama* dari gugatan Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk dapat atau tidaknya dikabulkan gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis terlebih dahulu akan dipertimbangkan *petitum* selanjutnya dari gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Majelis Hakim mengoyak tidak melaksanakan perjanjian sebagai mana yang tercantum dalam perjanjian kontrak dan Addendum Kontrak, maka sudah sepatutnya jika Tergugat I dan Tergugat II, dinyatakan melakukan Wanprestasi. Terhadap hal ini Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa antara Pengugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah mengikatkan diri terhadap perjanjian tersebut di atas dimana Penggugat telah melakukan kerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat II yaitu pekerjaan pembangunan (Renovasi) terhadap rumah Penggugat yang berada di Perumahan Green Garden Residence Blok I.1 No.1, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta dan di Perumahan Green Garden Residence Blok I.1 No.37, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, berdasarkan kontrak pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 6 Agustus 2021” sebagaimana (bukti P-4), bahwa terhadap kontrak kerjasama tersebut telah dilakukan perubahan yang disetujui oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I selanjutnya disebut sebagai Addendum Kontrak sebagaimana (bukti P-5);

Menimbang, bahwa terhadap kontrak dan Adendum Kontrak, pada tanggal 19 Agustus 2021 Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar uang muka/Down Payment sebesar 20% (dua puluh persen) atau senilai Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sebagaimana (bukti P-6.a, P-6.b dan P-6.c);

Menimbang, bahwa dengan telah dibayarkannya Uang Muka Pekerjaan Pembangunan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sehingga berdasarkan Pasal 5 Ayat (5) Kontrak yang berbunyi:

“Sehubungan dengan pembayaran uang muka di atas, Pihak Kedua (Tergugat I) akan menyerahkan kepada Pihak Pertama (Penggugat), jaminan uang muka dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang diterbitkan oleh Bank Umum (bank garansi) atau perusahaan asuransi (Tergugat II) yang berlaku sampai dengan Material On Site dan Pekerjaan Pembangunan selesai 100%, yang dibuktikan dengan adanya persetujuan tertulis dari Pihak Pertama”

Maka terbitlah “Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 18 1 4018 0058 21 – Nilai Bond sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)” (selanjutnya disebut “Surat Jaminan Uang Muka”) yang secara bersama-sama dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan posisi hukum Tergugat II selaku Penjamin, Tergugat I selaku Terjamin dan Penggugat selaku Penerima



- (1) PT. General Multi Utama (**Tergugat I**) sebagai **Terjamin**, dan PT. Bosowa Asuransi (**Tergugat II**) sebagai **Penjamin**, bertanggung jawab dan dengan tegas terikat pada Christopher Sumasto Tjia (**Penggugat**) sebagai **Penerima Jaminan atas uang sejumlah Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- (2) **Terjamin (Tergugat I) dan Penjamin (Tergugat II)** dengan ini **mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran jumlah tersebut di atas dengan baik dan benar bilamana Terjamin (Tergugat I) tidak memenuhi kewajiban dalam melaksanakan** “Pengadaan Material dan Pekerjaan Strukur, pasangan bata, plesteran, aci, *plumbing*, dll” (**Pekerjaan Pembangunan**) pada “Rumah Tinggal Green Garden Residence I. 1-1 & I. 1-37” (Rumah No. 1 dan Rumah No. 37) sebagaimana ditetapkan berdasarkan “Kontrak No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 beserta Lampiran” (Kontrak) dari Penerima Jaminan (Penggugat);
- (3) Surat Jaminan (Surat Jaminan Uang) Muka ini berlaku selama 237 (dua ratus tiga puluh tujuh) hari kalender dan efektif terhitung mulai dari tanggal 20 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 11 April 2022;
- (4) **Jaminan ini berlaku apabila Terjamin (Tergugat I) tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kembali kepada Penerima Jaminan (Penggugat) senilai Uang Muka yang wajib dibayar menurut Kontrak;**
- (5) **Penjamin (Tergugat II) akan membayar kepada Penerima Jaminan (Penggugat) sejumlah nilai jaminan tersebut di atas atau sisa Uang Muka yang belum dikembalikan Terjamin (Tergugat I) dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tanpa syarat setelah menerima tuntutan pencairan secara tertulis dari Penerima Jaminan (Penggugat) berdasar Keputusan Penerima Jaminan (Penggugat) mengenai pengenaan sanksi akibat Terjamin (Tergugat I) cidera janji;**
- (6) Menunjuk pada Pasal 1832 KUHPerdata dengan ini ditegaskan kembali bahwa **Penjamin (Tergugat II) melepaskan hak-hak istimewa untuk menuntut supaya harta benda pihak yang dijamin lebih dahulu disita dan dijual guna dapat melunasi hutangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 KUH Perdata;**
- (7) **Tuntutan pencairan terhadap Penjamin (Tergugat II) berdasarkan Jaminan ini harus sudah diajukan selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sesudah berakhirnya masa berlaku Jaminan ini.**

Yang demikian jelas artinya bahwa berdasarkan Surat Jaminan Uang Muka, **Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dibebani kewajiban hukum**

Halaman 21 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

untuk melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Penggugat bilamana Tergugat I gagal melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Penggugat sesuai Kontrak, sebagaimana (**Bukti P-7**);

Menimbang, bahwa terhadap **bukti P-8** yaitu "Time Schedule" yang mengatur tentang Rasio Pencapaian (bobot) Pekerjaan Pembangunan Rumah No. 1 dan Rumah No. 37 yang disejajarkan dengan jangka waktu Pekerjaan Pembangunan Rumah No. 1 dan Rumah No. 37 dan **bukti P-9** yaitu "*Berita Acara Lapangan No. 005/BAL/GMU-GGR/III/2022 tertanggal 7 Maret 2022*" yang mencerminkan Bobot Pekerjaan Pembangunan Rumah No. 1 dan Rumah No. 37 milik Penggugat, telah disepakati tentang adanya jangka waktu dalam penyelesaian pekerjaan pembangunan yaitu selama 237 hari kalender dengan rasio bobot yang ditentukan dimana berdasarkan berita acara dilapangan No. 005/BAL/GMU-GGR/III/2022 tertanggal 7 Maret 2022 dapatlah terlihat bahwa bobot pekerjaan yang dilakukan tidak sesuai dengan yang disepakati didalam kontrak perjanjian kerjasama, Jangka Waktu Pekerjaan Pembangunan dan *Time Schedule* telah mengatur secara rinci mengenai pencapaian prestasi yang harus dipenuhi Tergugat I, namun nyatanya sebagaimana tertera pada "*Berita Acara Lapangan No. 005/BAL/GMU-GGR/III/2022*", **Pekerjaan Pembangunan baru mencapai Bobot sebesar 36.809% pada tanggal 7 Maret 2022**, padahal berdasarkan *Time Schedule*, **Pekerjaan Pembangunan seharusnya telah mencapai Bobot sebesar 99.493% pada tanggal 7 Maret 2022** (sesuai Pasal 4 Ayat (1) Kontrak dan *Time Schedule*, Bobot Pekerjaan Pembangunan sebesar 36.809% seharusnya sudah tercapai pada tanggal 29 Oktober 2021), yang demikian artinya Pekerjaan Pembangunan mengalami keterlambatan selama 129 (seratus dua puluh sembilan) hari kalender (29 Oktober 2021 – 7 Maret 2022), sehingga **secara nyata Tergugat I telah gagal melakukan kewajiban hukumnya kepada Penggugat** ;

Menimbang, bahwa terhadap **bukti P-10** yaitu "*Surat Peringatan ke-1 tertanggal 1 Maret 2022*" dimana Penggugat telah melakukan peringatan/teguran kepada pihak Tergugat I dengan tujuan memperbaiki kinerjanya, namun Tergugat tetap tidak memperbaiki kinerjanya yang pada akhirnya terhadap surat peringatan kerja yang ke-3, penggugat telah melakukan klausul pengakhiran pemutusan kontrak dan Adendum Kontrak dengan berdasarkan kesepakatan kontrak kerja yang telah dibuat, sehingga dengan telah diputusnya Kontrak dan Addendum Kontrak oleh Penggugat akibat dari Tergugat I yang tidak memenuhi dalam kesepakatan perjanjian kontrak, yang namun nyatanya Tergugat I tidak mengembalikan Uang Muka sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga dalam kaitannya dengan Angka (4) Surat Jaminan Uang Muka yang berbunyi:

Halaman 22 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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

“Pelaksanaan Pembayaran Kembali kepada Penerima Jaminan (Penggugat) senilai Uang Muka yang wajib dibayar menurut Kontrak”

Jo. Angka (5) Surat Jaminan Uang Muka yang berbunyi:

“Penjamin (Tergugat II) akan membayar kepada Penerima Jaminan (Penggugat) sejumlah nilai jaminan tersebut di atas (Rp.1.200.000.000,-) atau sisa Uang Muka yang belum dikembalikan Terjamin (Tergugat I) dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tanpa syarat setelah menerima tuntutan pencairan secara tertulis dari Penerima Jaminan (Penggugat) berdasar Keputusan Penerima Jaminan (Penggugat) mengenai pengenaan sanksi akibat Terjamin (Tergugat I) cidera janji”

Jo. Angka (3) Surat Jaminan Uang Muka yang berbunyi:

“Surat Jaminan ini berlaku selama 237 (dua ratus tiga puluh tujuh) hari kalender dan efektif terhitung mulai dari tanggal 20 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 11 April 2022”

Jo. Pasal 12 Ayat (2) Kontrak yang berbunyi:

“Dalam hal terjadi Pemutusan Kontrak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Pihak Pertama (Penggugat) berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan (Jaminan Uang Muka) dari Pihak Kedua (Tergugat I) sesuai Pasal 5 ayat (5) Kontrak ini, yang seluruhnya menjadi milik Pihak Pertama”

Maka pada tanggal 15 Maret 2022 (masih dalam rentang waktu berlakunya Surat Jaminan Uang Muka), Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat II, agar Tergugat II melakukan pembayaran Jaminan Uang Muka sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat, yang namun ternyata hingga tanggal dibuatnya Gugatan A Quo (telah jauh melampaui 14 hari kerja sejak 15 Maret 2022), Tergugat II tidak kunjung melakukan pembayaran Jaminan Uang Muka sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga demikian sama halnya dengan Tergugat I, yaitu bahwa Tergugat II juga secara nyata telah gagal melakukan kewajiban hukumnya kepada Penggugat, **(bukti P-11)**;

Menimbang, bahwa secara detail perjanjian sebagaimana tersebut di atas telah mengatur ketentuan-ketentuan pokok yang harus dipenuhi oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II, khususnya mengenai :

- “Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 6 Agustus 2021”, Jo.
- “Perubahan (Addendum) Terhadap Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 22 Oktober 2021”;
- “Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 1814018005821 – Nilai Bond: Rp.1.200.000.000,- tertanggal 16 Agustus 2021”

Halaman 23 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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

keseluruhan pihak yang bersangkutan, maka dapat disimpulkan bahwa pembayaran hingga akhirnya guguran tersebut di atas, yang pada pokoknya menerangkan bahwa terhitung sejak ditandatanganinya kontrak perjanjian dan Adendum kontrak Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II wajib menepati dan mentaati isi dari perjanjian kontrak dan Adendum kontrak tersebut ;

Menimbang, bahwa Wanprestasi mengandung pengertian umum bahwa seseorang telah lalai dalam melaksanakan kontrak atau perjanjian. Seseorang dapat dikatakan lalai, sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1243 K.U.H.Perdata, adalah apabila ia tidak melaksanakan prestasi sama sekali, tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan, terlambat dalam melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh para pihak yang bersengketa, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II terikat dalam suatu hubungan hukum yang dilandasi suatu perjanjian Kontrak. Adapun suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak maka perjanjian dimaksud haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPer, sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Artinya sepakat antara para pihak untuk melakukan suatu perjanjian yang mana atas perjanjian dimaksud terdapat akibat hukum bagi para pihak yang bersepakat

2. Cakap untuk membuat perikatan

Para pihak mampu membuat suatu perjanjian, dalam hal ini tidak tequalifikasi sebagai pihak yang tidak cakap hukum untuk membuat suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPer.

Dalam hal suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap sebagaimana tersebut diatas, maka Perjanjian tersebut batal demi hukum (Pasal 1446 KUHPer).

3. Suatu hal tertentu

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Dalam hal suatu perjanjian tidak menentukan jenis objek dimaksud maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sebagaimana Pasal 1332 KUHPer menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian. Selain itu, berdasarkan Pasal 1334 KUHPer barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

4. Suatu sebab atau causa yang halal

Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Sebagaimana Pasal 1335 KUHPer menyatakan suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum

Halaman 24 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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)



1. Bahwa perjanjian kerjasama dilakukan oleh minimal dua subjek huku (orang/badan hukum).
2. Bahwa atas dasar perjanjian dimaksud terdapat akibat hukum atas para pihak karena adanya hak dan kewajiban.

Bahwa oleh karena itu apabila terjadi sengketa mengenai pelaksanaan suatu perjanjian antara kedua belah pihak yang terikat didalamnya maka menurut Majelis Hakim penyelesaiannya tetap harus mengacu pada perjanjian yang dibuat kedua belah pihak tersebut dan asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan khususnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi dari perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II tersebut, pada hakikatnya telah di atur dengan jelas mengenai hal-hal apa saja yang harus dimuat dalam sebuah perjanjian yakni tentang adanya para pihak yang bersepakat untuk mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian meliputi obyek,rincian pekerjaan,jangka waktu, nilai pekerjaan, tata cara pembayaran dan lainnya, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian dalam hal ini adalah diri Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, hal tertentu yang diatur dalam perjanjian yakni obyek perjanjian berupa renovasi pengerjaan rumah yang akan dibangun di atasnya, serta sebab/causa yang halal dari perjanjian tersebut, sehingga perjanjian Kontrak dan Adendum kontrak sebagaimana diuraikan di atas telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, sebagaimana di atur Pasal 1320 K.U.H.Perdata, oleh karena itu perjanjian kontrak dan Adendum kontrak yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut hukum. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka *petitum Kedua dan Petitum ketiga* gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena *petitum kedua dan petitum ketiga* gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka terhadap *petitum keempat* yang memohon agar Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat, uang kelebihan pembayaran Nilai Pekerjaan Pembangunan yang telah diterimanya dari Penggugat, sebesar **Rp.447.264.892,-** (empat ratus empat puluh tujuh juta dua ratus enam puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim

Halaman 25 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

oleh Kepala Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia kepada Tergugat sebesar **Rp.2.602.352.000,-** (dua milyar enam ratus dua juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah), dengan rincian:

- (1) **Pembayaran Uang Muka sebesar Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah) pada tanggal 19 Agustus 2021, sebagaimana dimaksud pada Bukti Transfer tertanggal 19 Agustus 2021;
- (2) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan untuk Bobot 13,015% sebesar Rp.542.456.000,-** (lima ratus empat puluh dua juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2021, sebagaimana dimaksud pada Kwitansi nomor 08-99/ggr-gmu/010/2021 tertanggal 21 Oktober 2021;
- (3) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan untuk Bobot 7.259% sebesar Rp.181.118.000,-** (seratus delapan puluh satu juta seratus delapan belas ribu rupiah) pada tanggal 9 Nopember 2021, sebagaimana dimaksud pada Kwitansi nomor 09-99/ggr-gmu/011/2021 tertanggal 9 Nopember 2021;
- (4) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan untuk Bobot 7.510% sebesar Rp.282.526.000,-** (dua ratus delapan puluh dua juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) pada tanggal 13 Desember 2021, sebagaimana dimaksud pada Berita Acara Pembayaran nomor 005/BAP/GMU-GGR/XII/2021 tertanggal 13 Desember 2021;
- (5) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan untuk Bobot 6.249% sebesar Rp.274.381.000,-** (dua ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah) pada tanggal 13 Januari 2022 sebagaimana dimaksud pada Kwitansi nomor 09-99/ggr-gmu/01/2022 tertanggal 13 Januari 2022;
- (6) **Pembayaran Pekerjaan Pembangunan untuk Bobot 2.775% sebesar Rp.121.871.000,-** (seratus dua puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) pada tanggal 8 Maret 2022 sebagaimana dimaksud pada Kwitansi nomor 09-03/ggr-gmu/03/2022 tertanggal 8 Maret 2022;

Sedangkan berdasarkan "*Berita Acara Lapangan No. 005/BAL/GMU-GGR/III/2022*" **Tergugat I baru melaksanakan Pekerjaan Pembangunan dengan Bobot sebesar 36.809%, pada tanggal 7 Maret 2022**, padahal berdasarkan *Time Schedule*, **Pekerjaan Pembangunan seharusnya telah mencapai Bobot sebesar 99.493% pada tanggal 7 Maret 2022** (sesuai Pasal 4 Ayat (1) Kontrak dan *Time Schedule*, Bobot Pekerjaan Pembangunan sebesar 36.809% seharusnya sudah tercapai pada tanggal 29 Oktober 2021), yang demikian artinya Pekerjaan Pembangunan mengalami keterlambatan selama 129 (seratus dua puluh sembilan) hari kalender (29 Oktober 2021 – 7 Maret 2022), sehingga oleh karenanya **Tergugat I harus mengembalikan kepada Penggugat kelebihan pembayaran Nilai Pekerjaan Pembangunan**, dengan perhitungan sebagai berikut:

Halaman 26 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



• **Direktor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

- **100% Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia** **sebesar Rp.5.854.783.091,-** (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah);
- **36.809% Bobot Pekerjaan Pembangunan** setara dengan **Rp. 2. 155. 087.108,-** (dua milyar seratus lima puluh lima juta delapan puluh tujuh ribu seratus delapan puluh delapan rupiah) ;
- **Nilai Pekerjaan Pembangunan yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.2.602.352.000,-** (dua milyar enam ratus dua juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah);
- **Rp.2.602.352.000,- (-) Rp.2.155.087.108,- = Rp.447.264.892,-** (Bukti P – 12)

Sehingga oleh karenanya terhadap perhitungan tersebut oleh karena pihak dari Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan, maka pihak Tergugat I tidak pernah mengajukan jawabannya, berupaya untuk membantah dalil posita dalam gugatan Penggugat, maka, oleh karena itu sudah sepatutnya jika *petitum keempat* tersebut gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum kelima* yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat, Material milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat I namun belum dibayar Tergugat I, sebesar **Rp.184.875.535,-** (seratus delapan puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tiga puluh lima rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap menurut Majelis Hakim setelah mencermati alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis tidak menemukan adanya bukti mengenai rincian yang pasti atas material milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat I, maka oleh karena tidak dirinci oleh Penggugat dan tidak dapat dibuktikan secara rinci, sehingga oleh karena tidak dapat ditentukan secara pasti, maka beralasan untuk menolak tuntutan *petitum angka kelima* tersebut, oleh karena itu terhadap *petitum angka kelima* beralasan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum keenam* yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat, denda keterlambatan Pekerjaan Pembangunan, sebesar 5% (lima persen) dari Rp.5.854.783.091,- (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah), yaitu sebesar **Rp.292.739.155,-** (dua ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu seratus lima puluh lima rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim oleh karena ketentuan mengenai tentang denda keterlambatan telah disepakati dan tercantum didalam perjanjian kontrak dan adendum kontrak oleh para pihak yaitu sebesar 1% (satu permil) dari harga Pekerjaan Pembangunan untuk setiap hari keterlambatan, dengan batas maksimal **sebesar 5% (lima persen) dari harga Pekerjaan Pembangunan**, maka

Halaman 27 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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

pihak yang telah melaksanakan pekerjaan diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan pekerjaan kepada Penggugat sebesar 5% (lima persen) dari Rp.5.854.783.091,- (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah), yaitu **sebesar Rp.292.739.155,- (dua ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu seratus lima puluh lima rupiah)**, sehingga terhadap *petitum angka keenam* tersebut gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum keketujuh* yang memohon agar Majelis Hakim Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat, Jaminan Uang Muka sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim, oleh karena berdasarkan perjanjian kontrak dan addendum kontrak yang telah disepakati Penggugat melaksanakan kewajiban hukumnya dengan cara membayar Uang Muka Pekerjaan Pembangunan kepada Tergugat I sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan dengan telah dibayarkannya Uang Muka Pekerjaan Pembangunan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sehingga berdasarkan Pasal 5 Ayat (5) Kontrak yang berbunyi:

“Sehubungan dengan pembayaran uang muka di atas, Pihak Kedua (Tergugat I) akan menyerahkan kepada Pihak Pertama (Penggugat), jaminan uang muka dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang diterbitkan oleh Bank Umum (bank garansi) atau perusahaan asuransi (Tergugat II) yang berlaku sampai dengan Material On Site dan Pekerjaan Pembangunan selesai 100%, yang dibuktikan dengan adanya persetujuan tertulis dari Pihak Pertama”

Maka terbitlah **“Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 18 1 4018 0058 21 – Nilai Bond sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)”** (selanjutnya disebut **“Surat Jaminan Uang Muka”**) yang secara bersama-sama dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan posisi hukum Tergugat II selaku Penjamin, Tergugat I selaku Terjamin dan Penggugat selaku Penerima Jaminan.

Adapun Surat Jaminan Uang Muka memuat dengan tegas hal-hal sebagai berikut:

- (1) PT. General Multi Utama (Tergugat I) sebagai Terjamin, dan PT. Bosowa Asuransi (Tergugat II) sebagai Penjamin, bertanggung jawab dan dengan tegas terikat pada Christopher Sumasto Tjia (Penggugat) sebagai Penerima Jaminan atas uang sejumlah Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- (2) Terjamin (Tergugat I) dan Penjamin (Tergugat II) dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran jumlah tersebut di atas dengan baik dan benar bilamana Terjamin (Tergugat I) tidak memenuhi kewajiban

Halaman 28 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan negeri, i, plumbing, dll" (**Pekerjaan Pembangunan**)

pada "Rumah Tinggal Green Garden Residence I. 1-1 & I. 1-37" (Rumah No. 1 dan Rumah No. 37) sebagaimana ditetapkan berdasarkan "Kontrak No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 beserta Lampiran" (Kontrak) dari Penerima Jaminan (Penggugat);

- (3) Surat Jaminan (Surat Jaminan Uang) Muka ini berlaku selama 237 (dua ratus tiga puluh tujuh) hari kalender dan efektif terhitung mulai dari tanggal 20 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 11 April 2022;
- (4) **Jaminan ini berlaku apabila Terjamin (Tergugat I) tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kembali kepada Penerima Jaminan (Penggugat) senilai Uang Muka yang wajib dibayar menurut Kontrak;**
- (5) **Penjamin (Tergugat II) akan membayar kepada Penerima Jaminan (Penggugat) sejumlah nilai jaminan tersebut di atas atau sisa Uang Muka yang belum dikembalikan Terjamin (Tergugat I) dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tanpa syarat setelah menerima tuntutan pencairan secara tertulis dari Penerima Jaminan (Penggugat) berdasar Keputusan Penerima Jaminan (Penggugat) mengenai pengenaan sanksi akibat Terjamin (Tergugat I) cidera janji;**
- (6) Menunjuk pada Pasal 1832 KUHPerdata dengan ini ditegaskan kembali bahwa Penjamin (Tergugat II) melepaskan hak-hak istimewa untuk menuntut supaya harta benda pihak yang dijamin lebih dahulu disita dan dijual guna dapat melunasi hutangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 KUH Perdata;
- (7) Tuntutan pencairan terhadap Penjamin (Tergugat II) berdasarkan Jaminan ini harus sudah diajukan selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sesudah berakhirnya masa berlaku Jaminan ini.

Yang demikian jelas artinya bahwa berdasarkan Surat Jaminan Uang Muka, Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dibebani kewajiban hukum untuk melakukan pembayaran Jaminan Uang Muka sejumlah Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat bilamana Tergugat I gagal melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sesuai Kontrak sehingga oleh karena Tergugat I telah gagal melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian kontrak maka pihak Tergugat II sebagai penjamin wajib membayar kepada penerima jaminan yaitu Penggugat sejumlah nilai jaminan Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) *atau sisa Uang Muka yang belum dikembalikan Terjamin (Tergugat I)* dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tanpa syarat setelah menerima tuntutan pencairan secara tertulis dari Penerima Jaminan (Penggugat) berdasar Keputusan Penerima Jaminan (Penggugat) mengenai

Halaman 29 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.

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

pengadilan, dan tidak ada alasan yang sah untuk mengabaikan gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum kedelapan* yang memohon agar Majelis Hakim Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat, denda keterlambatan pembayaran Jaminan Uang Muka, sebesar 5% (lima persen) dari Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yaitu sebesar **Rp.60.000.000,-** (enam puluh juta rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim oleh karena hal tersebut tidak tercantum secara tegas dan rinci dalam perjanjian kontrak dan addendum kontrak mengenai denda keterlambatan pembayaran Jaminan Uang Muka yang harus dibayar Tergugat II kepada Penggugat sebesar 5% (lima persen) dari Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sehingga Majelis Hakim menolak untuk mengabulkan tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum kesembilan dan petitum kesepuluh* yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari Tergugat I lalai menjalankan isi Putusan Perkara *A Quo* yang telah berkekuatan hukum tetap dan menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari Tergugat II lalai menjalankan isi Putusan Perkara *A Quo* yang telah berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan karena selama persidangan berlangsung Penggugat sama sekali tidak pernah berupaya untuk membuktikan mengenai urgensi diterapkannya uang paksa (*dwangsom*) tersebut dalam perkara ini, oleh karena itu pembayaran sejumlah uang paksa (*dwangsom*) adalah tidak tepat dikenakan sehingga sudah sepatutnya jika *petitum kesembilan dan kesepuluh* gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum kesepuluh* gugatan Penggugat yang memohon agar Putusan dalam Perkara *a-quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, maupun upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij vooraad*), maka Majelis Hakim sangatlah berhati-hati untuk mempertimbangkan tersebut dan Majelis Hakim berpendapat belum ada urgensi untuk dikabulkan, maka *petitum* ini adalah tidak beralasan dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruh *petitum* gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan, maka terhadap *petitum pertama* gugatan Penggugat yang meminta agar Pengadilan Negeri menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, oleh karena itu Tergugat diwajibkan pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Halaman 30 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Perdata dan peratukan peratukan yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat I telah melalaikan kewajibannya (Wanprestasi) terhadap Penggugat dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada:
 - “Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 6 Agustus 2021”, Jo.
 - “Perubahan (Addendum) Terhadap Kontrak Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal Green Garden Residence I.1-1 & I.1-37 No. 005/WBL-LGL/VIII/2021 Tertanggal 22 Oktober 2021”;
 - “Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 1814018005821 – Nilai Bond: Rp.1.200.000.000,- tertanggal 16 Agustus 2021”
4. Menyatakan Tergugat II telah melalaikan kewajibannya (Wanprestasi) terhadap Penggugat dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada “Surat Jaminan Uang Muka No. 172276 – No. Bond: 1814018005821 – Nilai Bond: Rp.1.200.000.000,- tertanggal 16 Agustus 2021”;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat, uang kelebihan pembayaran Nilai Pekerjaan Pembangunan yang telah diterimanya dari Penggugat, sebesar **Rp.447.264.892,-** (empat ratus empat puluh tujuh juta dua ratus enam puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh dua rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat, denda keterlambatan Pekerjaan Pembangunan, sebesar 5% (lima persen) dari Rp.5.854.783.091,- (lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah), yaitu sebesar **Rp.292.739.155,-** (dua ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu seratus lima puluh lima rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat, Jaminan Uang Muka sebesar **Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah) secara sekaligus dan tunai, sesaat setelah Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.840.000,- (Satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah).

Halaman 31 Putusan No.579/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Desakianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari : Kamis, tanggal : 01 Desember 2022 oleh kami : PARMATONI, S.H. sebagai Hakim Ketua, TOGA NAPITUPULU, S.H.M.H. dan SRI SUHARINI, S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada hari ; Senin, tanggal : 12 Desember 2022 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut diatas, dengan dibantu oleh : IRSYAF LUBIS, S.H. Sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II ;

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TOGA NAPITUPULU, S.H.M.H.

PARMATONI, S.H.

SRI SUHARINI, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

IRSYAF LUBIS,S.H.

Perincian Biaya :

Pnbp	: Rp. 30.000,-
Proses Perkara	: Rp. 150.000,-
Panggilan	: Rp. 600.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp.1.000.000,-
Redaksi	: Rp. 50.000,-
Meterai	: Rp. 10.000,-

Jumlah : Rp.1.840.000,- (Satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah).