



P U T U S A N

No. 37 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT. HAN YOUNG INTI INTERNATIONAL berkedudukan di Jakarta yang diwakili oleh Presiden Direktur KIM SUN KI bertempat tinggal di Jalan Tebet Timur Dalam No.143 Jakarta Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada Imron Halimy,SH. Advokat berkantor di Jl. Pengadegan Timur III No.31 Pancoran Jakarta Selatan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n :

PT. MANUNGGAL JAYA ABADI, berkedudukan di Jakarta dalam hal ini diwakili oleh Soekatno M. selaku Direktur Utama, bertempat tinggal di Jl. Komplek Bumi Bintaro Permai Blok N. No.10 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 telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah saling sepakat membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pemborongan Pekerjaan No.15 dihadapan Notaris/PPAT, Dorcas Latanna, SH. di Jakarta pada tanggal 30 April 2003, beralamat di Jl. Sampit I No.1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Bahwa secara singkat Penggugat uraikan isi bukti (P-1) a quo sebagai berikut :

1. Penggugat menerima order dari Tergugat untuk membangun rumah tinggal milik Tergugat terletak di Jalan Tebet Barat No.14 Jakarta Selatan (Terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1655/Tebet Barat);
2. Nilai proyek/pekerjaan tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007



3. Cara pembayarannya diangsur;

Bahwa bersama Akta Perjanjian itu pula dilekatkan pada minuta, rencana pekerjaan (bestek) dan gambar-gambar dari rumah (gedung) yang akan dibangun oleh Penggugat sesuai dan atau disetujui oleh Tergugat yang diberi materai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) serta ditanda tangani kedua belah pihak (bukti P-2);

Bahwa sesuai perjanjian sebagai ikatan pekerjaan dimaksud dan pendukung operasional pembangunan rumah aquo, uang muka pada proyek tersebut telah dibayar oleh Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 30 April 2003 kepada Penggugat (bukti P-3);

Bahwa dalam pelaksanaan pekerjaan a quo ternyata banyak sekali perubahan-perubahan yang dikehendaki Tergugat, sehingga praktis berakibat terjadinya perubahan dari kesepakatan semula;

Bahwa sesuai dengan kesepakatan bukti (P-1) a quo, sistem pembayaran selanjutnya dilakukan secara berangsur sebanyak 5 (lima) kali termin, dimana untuk pertama kalinya pada tanggal 23 Juni 2003, selanjutnya per tanggal 23 tiap bulannya sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran terakhir akan direalisasikan pada tanggal 23 Oktober 2003, kekurangan kemudian akan dibayar setelah 3 (tiga) bulan masa perawatan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), terhitung sejak tanggal 23 Juni 2003 (bukti P-4);

Bahwa sesuai perjanjian Penggugat diwajibkan membangun, dan/atau menyediakan bahan-bahan bangunan, serta mengerjakan turutan dari rumah tinggal tersebut dalam waktu enam (6) bulan setelah ditanda tangannya perjanjian oleh kedua belah pihak, akan tetapi karena kehendak Tergugat merubah BESTEK /Gambar bangunan tersebut mengakibatkan terjadinya pekerjaan tambahan yang akan dilakukan oleh Penggugat;

Bahwa Penggugat telah melaksanakan prestasinya yaitu menyediakan seluruh keperluan, berupa material maupun tenaga kerja guna membangun rumah tinggal Tergugat, namun yang sangat mengejutkan Penggugat tanpa sepengetahuannya, Tergugat telah melanggar kesepakatan bersama sebagaimana tertuang di dalam perjanjian, yakni pada tanggal 16 September 2003, Tergugat membuat dan menandatangani Surat Keterangan yang pada intinya berisi pernyataan pengalihan pembelian bahan material (bukti P-5);

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan dimaksud semakin mengakibatkan terjadinya perubahan pada bangunan, yakni menambah dan/atau merubah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan sehingga tidak sesuai dengan BESTEK maupun gambar-gambar yang telah disepakati;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat sangat dirugikan, dengan demikian mengakibatkan terhentinya pembayaran angsuran, dan bahkan dibayar tidak sesuai dengan perjanjian, sehingga harapan untuk meraih keuntungan dari proyek dimaksud hilang sama sekali (lost profit);

Bahwa dengan demikian Tergugat telah dengan senyatanya cidera (wanprestasi) terhadap perjanjian aquo, teruarai dalam pasal 1338 (KUHPdata dengan tegas menyatakan "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Semua perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu";

Bahwa Penggugat telah melakukan teguran kepada Tergugat agar men-taati perjanjian yang telah disepakati dan meminta Tergugat untuk membayar biaya tambahan masing-masing pertanggal 18 Desember 2003 dan 8 Januari 2004, akan tetapi Tergugat tidak menunjukkan itikad baik (tegoeder throw) melaksanakan klausula perjanjian aquo (bukti P-6);

Bahwa dalam prinsip Hukum Kontrak idealnya harus dilakukan dan di-buktikan dengan itikad baik (vide Pasal 1338), namun kenyataannya Tergugat telah menyalahi ketentuan-ketentuan sebagaimana yang telah diatur di dalam perjanjian aquo;

Bahwa dengan demikian telah terbukti Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, ironisnya pada tanggal 8 Januari 2004, Tergugat mengirimkan Berita Acara Serahg Terima Rumah agar ditanda tangani oleh Penggugat, padahal termin pembayaran sesuai perjanjian aquo belum direalisasikan oleh Tergugat kepada Penggugat, ditambah biaya tambahan pekerjaan yang diketahui melalui pelaksana lapangan (bukti P-7);

Bahwa dalam Berita Acara Serah Terima Rumah yang dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh Tergugat, Tergugat telah melakukan kebohongan dalam kalimat : *"dengan ini menerangkan kedua belah pihak telah mengadakan pengecekan bersama terhadap pekerjaan sipil, M&E Proyek rumah tinggal...."*. Bahwa fakta yang terjadi sebenarnya adalah tidak benar Penggugat telah mengadakan pengecekan bersama, karena antara Penggugat dan Tergugat sudah terjadi masalah menyangkut pelaksanaan perjanjian aquo, bahkan Tergugat justru telah menempati rumah tersebut sebelum dibuatnya Berita

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Serah Terima Rumah, sedangkan pada waktu itu belum ada serah terima kunci/rumah dari Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Tergugat telah mencederai hak-hak Penggugat, karena di dalam perjanjian telah diatur mengenai teknis penyerahan rumah dimaksud, baik menyangkut tentang termin pembayaran ditambah penambahan biaya yang dihitung volumenya sendiri oleh Pelaksana Lapangan dan manager Teknik proyek tersebut (setelah pekerjaan tambahan selesai), sebesar Rp.181.039.500,- (seratus delapan puluh satu juta tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) (bukti P-8);

Bahwa dengan terjadinya wanprestasi secara sengaja oleh Tergugat, yaitu tidak memenuhi prestasinya melakukan pembayaran sesuai dengan termin ditambah biaya pekerjaan tambahan, dan menempati rumah secara sepihak. Perbuatan Tergugat yang melecehkan perjanjian aquo, dan melanggar hukum Nasional Republik Indonesia dengan semena-mena itu mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materiil;

JUMLAH KERUGIAN

Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat telah menderita kerugian yang meliputi kerugian materiil yaitu :

- Sisa angsuran dan termin pembayaran terakhir sebesar Rp.217.400.000,- (dua ratus tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah);
- Denda dari setiap hari keterlambatan angsuran pembayaran sebesar $(200.000 \times 124 \text{ hari}) = \text{Rp.}248.000.000,-$ (dua ratus empat puluh delapan juta rupiah) terhitung sejak 24 Oktober 2003 s/d 24 Februari 2004;
- Biaya pekerjaan tambahan sebesar Rp.181.039.500,- (seratus delapan puluh satu juta tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);
- Semua kerugian Penggugat dari total nilai di atas adalah Rp.646.439.600,- (enam ratus empat puluh enam juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);
- Kerugian berupa hilangnya keuntungan bunga menurut Bank, apabila uang sebesar Rp.646.439.500,- (enam ratus empat puluh enam juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) didepositokan di Bank dengan bunga 2 % (dua persen) setiap bulan, maka sekurang-kurangnya setiap bulannya terhitung bulan Oktober 2003 sampai gugatan ini diajukan, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan berupa bunga sebesar Rp.64.643.950,- (enam puluh empat juta enam ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) dan akan terus bertambah hingga dibayar lunas;

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007

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

DALAM SITA JAMINAN

Bahwa dalam sita jaminan atas tindakan Tergugat menghindari kewajibannya melaksanakan bunyi putusan dengan cara mengalihkan asset-assetnya/kekayaan miliknya kepada pihak ketiga, maka berdasarkan pasal 227 HIR mohon kepada Pengadilan untuk kiranya meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu atas asset-asset/kekayaan Tergugat yaitu:

- a. Tanah berikut rumah tinggal Tergugat yang terletak di Jalan Tebet Barat No.14 Jakarta Selatan (Hak Guna Bangunan (HGB) No.1655, gambar situasi (GS) No.1246/1987);
- b. Harta bergerak/kekayaan Tergugat, sejumlah cukup untuk menjamin gugatan a quo;

Bahwa sesuai Pasal 110 HIR, maka gugatan Penggugat telah memiliki nilai pembuktian yang sempurna dan tepat alasan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (Uit voorbaar bij voorraad);

Bahwa gugatan Penggugat mengenai pemenuhan suatu kewajiban akibat wanprestasi tidak sia-sia (illusoir) sehingga dalam pelaksanaan putusan harus ada paksaan karena dikhawatirkan Tergugat tidak mau menyelesaikan kewajibannya dengan suka rela, maka kiranya cukup beralasan apabila kelalaian Tergugat dalam melaksanakan isi putusan tersebut patut dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tiap-tiap hari Tergugat lalai atau terlambat mentaati putusan;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat adalah wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir Beslag) atas tanah (HGB No.1655, GS No.1246/1987) berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang saat ini dihuni Tergugat;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) harta bergerak/kekayaan Tergugat, sejumlah cukup untuk menjamin gugatan aquo;
5. Melarang Tergugat untuk menempati, mengalihkan, memindahtangankan dan atau melakukan perbuatan hukum lain yang merugikan Penggugat atas tanah dan rumah aquo;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp.646.439/500,- (enam ratus empat puluh enam juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) secara sekaligus dan seketika;

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007

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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas hilangnya bunga Bank sebesar 2 % setiap bulan terhitung bulan Oktober 2003 sampai dengan gugatan ini diajukan, sebesar Rp.64.643.950,- (enam puluh empat juta enam ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) dan akan terus bertambah hingga dibayar lunas;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai mentaati putusan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

A t a u:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan diambil dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

Dasar gugatan tidak jelas, karena judul gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi, namun dalil-dalilnya menuntut ganti rugi, bahkan dalam petitumnya menuntut pembayaran hutang. Jadi ada tiga pengertian hukum yang secara prinsip adalah sangat berbeda dan tidak sama. Wanprestasi lahir akibat adanya suatu perjanjian. Adanya tuntutan ganti rugi karena adanya perbuatan melawan hukum. Sedangkan tuntutan pembayaran hutang lahir karena adanya perbuatan melawan hukum. Sedangkan tuntutan pembayaran hutang lahir karena adanya pinjam meminjam. Ketiga pengertian hukum yang secara mendasar sangat berbeda tersebut digunakan secara tidak jelas oleh Penggugat dalam gugatannya;

Dalil gugatan Penggugat pada angka 6 diuraikan mengenai sistem pembayaran secara berangsur, namun sama sekali tidak jelas sudah berapa kali dan berapa jumlah angsuran/pembayaran yang sudah diselesaikan ? apalagi kalau dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat dalam hal jumlah kerugian, sangat aneh dan tidak jelas, tahu-tahu muncul sisa angsuran yang belum dibayar oleh Tergugat sebesar Rp.217.400.000,- (seratus tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah);

Demikian juga tuntutan biaya pekerjaan tambahan sebesar Rp.181.039.500,- (seratus delapan puluh satu juta tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah). Bagaimana kronologisnya sehingga ada pekerjaan tambahan sebesar itu ?

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007

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)



apakah prosedurnya sudah sesuai dengan perjanjian yang berlaku ? semua persoalan tersebut sama sekali tidak jelas dalam gugatan Penggugat. Tahu-tahun ada dalil pada angka 12 yang menyatakan Penggugat telah melakukan teguran sebanyak dua kali kepada Tergugat untuk memenuhi biaya tambahan pekerjaan;

Tuntutan Penggugat selama ini selalu berubah-ubah dan tidak jelas maunya. Hal tersebut menunjukkan, bahkan membuktikan tuntutan Penggugat tersebut tidak berdasarkan dan tidak beralasan. Fakta berikut ini membuktikan ketidakjelasan tuntutan Penggugat yaitu :

- Pada tanggal 30 September 2003, Penggugat mengajukan rencana pekerjaan tambahan kepada Tergugat sebesar Rp.181.039.500,- (seratus delapan puluh satu juta tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) usulan Penggugat tersebut tidak/belum disetujui oleh Tergugat;
- Kemudian pada tanggal 4 Oktober 2003, Penggugat mengajukan lagi permintaan tambahan kerja sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), itupun tidak/belum disetujui oleh Tergugat;
- Pada awal bulan Nopember 2003, pengugat juga pernah menyuruh seorang bernama Soewignyo untuk menuntut dan atau menagih kepada Tergugat. Namun setelah dijelaskan dan ditunjukkan bukti-bukti buktinya, Sdr. Soewijgnyo bisa memahaminya;
- Sangat aneh dan mengherankan, tahu-tahu Penggugat mengajukan gugatan dengan berubah lagi mengenai tuntutan nya, yang dulunya hanya masalah tambahan biaya pekerjaan yang tidak pernah disetujui oleh Tergugat sebagaimana diisyaratkan dalam perjanjian yang sudah disepakati, lalu muncul juga tuntutan adanya kekurangan pembayaran sebesar Rp.217.400.000,- (seratus tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa tuntutan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas aset-aset milik Tergugat sangat-sangat tidak jelas identitasnya, karena seharusnya Penggugat menjelaskan secara lengkap dan rinci identitas aset-aset milik Tergugat sendiri, hal tersebut untuk menghindari terjadinya kekeliruan aset milik orang lain;

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

Bahwa sebagaimana telah terungkap dalam konvensi di atas, ternyata dan terbukti bahwa Tergugat rekonvensi telah melanggar ketentuan Pasal 3 akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, yaitu mengenai jumlah harga borongan yang sudah disepakati /disetujui. Karena berdasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum, Penggugat rekonvensi telah mengeluarkan harga/biaya borongan pekerjaan yang melebihi/melampaui dari jumlah kesepakatan/perjanjian semula;

Bahwa disamping itu, Tergugat rekonvensi telah terbukti melanggar ketentuan Pasal 4 ayat 1 Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, yang menyatakan bahwa Tergugat rekonvensi harus mengerjakan dan menyelesaikan pemborongan atau pekerjaannya dalam kurun waktu selama 6 (enam) bulan. Dengan pengertian lain, Tergugat rekonvensi harus sudah dapat menyelesaikan dan menyerahkan hasil pekerjaan pemborongan tersebut paling lambat pada tanggal 23 Oktober 2003, in cassu, Tergugat rekonvensi terbukti tidak dapat menyelesaikan pekerjaan dan menyerahkan hasil pekerjaan pemborongannya secara tepat waktu;

Bahwa konsekuensi yuridis atas pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat rekonvensi terhadap ketentuan Pasal 4 ayat 1 Perjanjian Pemborongan Pekerjaan tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 2nya yang menentukan bahwa untuk setiap hari keterlambatan penyerahan bangunan dari Tergugat rekonvensi kepada Penggugat rekonvensi, maka Tergugat rekonvensi harus dikenakan sanksi berupa denda yang harus dibayar seketikan dan sekaligus kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, terhitung sejak tanggal 23 Oktober 2003 sampai Tergugat rekonvensi menyerahkan secara resmi kepada Penggugat rekonvensi;

Bahwa terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat rekonvensi sebagaimana terungkap dan terbukti di atas, sudah barang tentu dan pasti menimbulkan penderitaan dan kerugian immateriil yang tidak ternilai dan tak terhingga bagi Penggugat rekonvensi. Oleh karena itu adalah berdasar dan beralasan menurut hukum apabila pengadilan juga menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat rekonvensi yang dinilai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat rekonsvansi telah melanggar ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 ayat 1 Perjanjian Pemborongan Pekerjaan tertanggal 30 April 2003 No.15, yang dibuat dihadapan Notaris Dorcas Latanna, SH. di Jakarta;
3. Menghukum Tergugat rekonsvansi untuk membayar denda seketika dan sekaligus kepada Penggugat rekonsvansi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, terhitung sejak tanggal 23 Oktober sampai Tergugat rekonsvansi secara resmi menyerahkan rumah hasil pekerjaan pemborongan kepada Penggugat rekonsvansi;
4. Menghukum Tergugat rekonsvansi untuk membayar kerugian/ganti rugi immateriil kepada Penggugat rekonsvansi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat rekonsvansi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

- Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 139/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel tanggal 28 Juli 2004 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat ;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat belum melunasi nilai borongan sejumlah Rp.217.400.000,- (dua ratus tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah) kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan nilai pekerjaan borongan sejumlah Rp.217.400.000,- (dua ratus tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah) kepada Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini dianggar sejumlah Rp.209.000,- (dua ratus sembilan ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonsvansi:

- Menolak rekonsvansi dari Penggugat konvensi/Penggugat rekonsvansi seluruhnya;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 297/Pdt/2005/PT.DKI tanggal 23 Nopember 2005;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 4 Oktober 2006 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2006 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Oktober 2006 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 139/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Oktober 2006 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat /Terbanding yang pada tanggal 13 Nopember 2006 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Nopember 2006;

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

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

1. Bahwa satu-satunya pertimbangan hukum andalan yang ada dalam putusan judex facti, yaitu pada halaman 4 dan 5 yang menyebutkan:

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, sehingga oleh Majelis hakim tingkat banding alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama tersebut disetujui dan diambil alih untuk dijadikan sebagai pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, dan telah menjadi bagian dari, serta telah termasuk dalam putusan ini";

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah pula membaca memroi banding tertanggal 27 April 2005, akan tetapi dalam memori banding tersebut tidak terdapat hal-yal baru yang dapat melemahkan putusan a quo";

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Juli 2004 Nomor: 139/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel...yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut harus dikuatkan";

2. Bahwa pertimbangan hukum judex facti tersebut termasuk sebagai kategori kurang dalam memberikan pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd). Hal tersebut didasarkan atas alasan hukum sebagai berikut :

- Sangat-sangat sulit untuk melakukan pembelaan diri terhadap pertimbangan hukum judex facti yang menggunakan dan menerapkan dasar logika pokoknya alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar karenanya harus dikuatkan. Lalu bagaimana Pemohon Kasasi bisa mengetahui dan menilai argumentasi yang obyektif atas pendapat judex facti bahwa pokoknya alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama sudah tetap dan benar? Cara memberikan pertimbangan judex facti tersebut telah membuktikan adanya/terjadinya penyanderaan terhadap pihak-pihak yang keberatan terhadap pertimbangan a quo;
- Dalam hal judex facti berpendapat bahwa tidak terdapat hal-hal baru dalam memori banding pbanding, namun bukan berarti harus dikesampingkan begitu saja oleh judex facti, karena justru dalam pemeriksaan dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi masih harus memeriksa keseluruhan berkas perkara dan bukti-buktinya, termasuk menilai hal-hal yang sudah pernah dipertimbangkan dalam putusan tingkat pertama;

Hal tersebut harus dilakukan dengan tujuan untuk menjawab persoalan bagaimana kalau dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama terjadi kekeliruan/kesalahan? Dan itulah yang terjadi dalam putusan judex facti dalam perkara a quo;

- Ternyata terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Kekeliruan mana telah secara rinci terungkap dalam memori banding yang justru sangat disayangkan ternyata dalam putusan tingkat banding sama sekali tidak dipertimbangkan secara hukum;

Atas dasar uraian di atas, maka telah sangat jelas bahwa pertimbangan hukum judex facti dalam perkara a quo tersebut adalah kurang dalam memberikan pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd);

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007



3. Bahwa jurisprudence tetap Mahkamah Agung telah secara jelas menyatakan bahwa putusan yang tidak memberikannya pertimbangan yang cukup haruslah dibatalkan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor : 03 Tahun 1974 tanggal 25 Nopember 1974, yang berbunyi:

"Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (vormverzuim) yang dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan";

Demikian pula jurisprudence Mahkamah Agung Nomor : 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 telah mempertimbangkan bahwa putusan yang tidak dipertimbangkan secara cukup harus dibatalkan selengkapnyanya berbunyi:

Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri yang kurang cukup dipertimbangkan";

Dengan demikian, oleh karena telah jelas dan nyata putusan a quo kurang cukup dalam pertimbangannya, maka harus dibatalkan;

4. Bahwa selain daripada itu, dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama pada halaman 22 alinea 2 menyebutkan :

"Menimbang, bahwa bukti kwitansi lainnya dari Tergugat (T3) yang dibenarkan oleh saksi Tergugat nama Harry windarto, jikapun benar ada pengakuan dari Tergugat Ileh karena uang tersebut tidak diterima oleh Penggugat, dan terbukti tidak pernah diperjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebelumnya, maka bukti-bukti surat tersebut patut dikesampingkan, dan Majelis berpendapat Tergugat tidak terbukti seperti dalam jawabannya bahwa Tergugat telah membayar lebih dari nilai kontrak kepada Penggugat;

Pertimbangan hukum tersebut jelas salah dan keliru dalam penerapan hukumnya karena bukti-bukti pengeluaran dan pembayaran pemohon kasasi sebagian diterima dan sebagian dikesampingkan hanya dengan alasan karena sebagian diterima Termohon Kasasi, dan sebagian diterima mandornya sendiri (Sukarta). Pertimbangan judex facti tersebut justru mengakibatkan terjadinya rasa ketidakadilan yang proporsional;

Sebagaimana terungkap dipersidangan bahwa saksi Tergugat/Pemohon Kasasi bernama Harry Windarto secara tegas mengakui bahwa : volume pekerjaan yang dikerjakan dan diselesaikan oleh Penggugat (Termohon Kasasi) hanya sebesar 50 % (lima puluh persen) saja. Padahal Tergugat/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi pada saat itu ternyata sudah mengeluarkan dana sebesar kurang lebih Rp.750.000.000,-;

Dalam melaksanakan pengerjaan borongannya, Penggugat/Termohon Kasasi menyerahkan kepada Sdr. Sukarta, sekaligus selaku mandornya. Dalam pelaksanaannya, oleh karena bahan material sering mengalami keterlambatan, dan sudah barang tentu sangat mengganggu pekerjaan, maka Tergugat/Pemohon Kasasi mengambil inisiatip untuk melakukan pembelian bahan material secara langsung yang kemudian dikerjakan oleh mandornya yaitu Sdr. Sukarta. Dari keadaan dan kondisi itulah lalu timbul surat keterangan Tergugat/Pemohon Kasasi tertanggal 16 September 2003;

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa telah terjadi peristiwa hukum yaitu :

1. Penggugat/Termohon Kasasi hanya melaksanakan pengerjaan borongannya sampai sebesar 50 % saja. Sebaliknya Tergugat/ Pemohon Kasasi pada tahapan tersebut telah mengeluarkan biaya borongan sebesar \pm Rp.750.000.000,-;
2. Pengerjaan selebihnya dan selanjutnya hingga selesai, Penggugat/Termohon Kasasi sama sekali dan sudah tidak terlibat dalam pengerjaan borongan tersebut, karena pengerjaan dan penyelesaian seluruhnya dilaksanakan oleh mandornya bernama Sukarta dengan cara pembelian bahan material dilakukan langsung oleh Tergugat/Pemohon Kasasi sendiri, kemudian Mandor Sukarta tinggal menyelesaikan pekerjaan yang ditinggalkan oleh Penggugat/Termohon Kasasi;
3. Sangat adil dan adalah beralasan apabila Penggugat/Termohon Kasasi yang hanya dapat mengerjakan kewajibannya sebesar 50 % lalu oleh Tergugat/Pemohon Kasasi telah dibayar sebesar \pm Rp.750.000.000,- (mestinya jumlah yang berlebihan);
Adalah justru menjadi sangat tidak adil dan tidak beralasan apabila Penggugat/Termohon Kasasi yang ternyata tidak mengerjakan dan tidak menyelesaikann selebihnya, lalu menuntut hak yang bukan dan sangat tidak pantas disebut sebagai haknya hingga mencapai Rp.1.000.000.000,- (ibarat sudah tidak melakukan pekerjaan, tapi ngotot menuntut upah pekerjaan);
4. Terungkap di persidangan bahwa pekerjaan selanjutnya dan penyelesaian pekerjaan pemborongan selebihnya atas rumah tersebut, sepenuhnya dan seluruhnya dikerjakan oleh Mandor Sukarta, bukan

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- oleh Penggugat /Termohon Kasasi. Karena itu adalah sangat tidak adil dan proporsional apabila pembayaran pekerjaan borongan selebihnya dan selanjutnya menjadi hak sepenuhnya serta keuntungan pihak yang mengerjakan yaitu Sdr. Sukarta;
5. Sebagaimana terungkap di persidangan bahwa Tergugat/Pemohon Kasasi telah mengeluarkan biaya pemborongan pembangunan rumah tersebut, seluruhnya sebesar Rp.1.176.903.800,- hal itu menjadi pertanyaan besar, apakah adil, apakah bijaksana dan apakah beralasan, sesuai nilai kontrak pemborongan pembangunan rumah tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,- lalu Tergugat/Pemohon Kasasi harus mengeluarkan biaya sebesar Rp.1.000.000.000,- lebih? Apalagi menurut putusan Pengadilan judex facti, Tergugat/Pemohon Kasasi dihukum juga harus mengeluarkan biaya lagi sebesar Rp.217.400.000,- Hati nurani setiap orang pasti menjawabnya; itu jelas sangat tidak adil, tidak bijaksana dan tidak beralasan, karenanya hukuman tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;
 6. Dari uraian tersebut di atas, terungkap bahwa Tergugat/Pemohon Kasasi sudah tidak mempunyai kewajiban membayar sisa kekurangan pembayaran borongan sebesar Rp.217.400.000,- kepada Penggugat/ Termohon Kasasi. Hal tersebut karena memang Penggugat/Termohon Kasasi sudah tidak berhak dan tidak sepatasnya menuntut kekurangan pembayaran pemborongan dari Tergugat/Pemohon Kasasi;

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

mengenai alasan ke 1, 2, 3 dan 4 :

bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula pertimbangan hukum judex facti tersebut sudah tepat dan benar,

Sedangkan keberatan selanjutnya, juga tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi berwenang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri sepanjang pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar

Begitu pula keberatan selebihnya juga tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidakwenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007

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

menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung No.14 tahun 1985 jo Undang-undang No.5 tahun 2004.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT. HAN YOUNG INTI INTERNATIONAL tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. HAN YOUNG INTI INTERNATIONAL** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 20 September 2007** oleh **DR. H. PARMAN SOEPARMAN, SH.MH.** Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. ABBAS SAID** dan **H. IMAM HARYADI, SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **TOROWA DAELI, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua

Biaya-biaya

Panitera Pengganti

1. Meterai..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi.. Rp.493.000,-
Rp.500.000,-

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 37 K/Pdt/2007

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)