

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI KARENA KELALAIN  
MELAKUKAN PEMBAYARAN PASCA SELESAINYA  
PEKERJAAN**  
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor  
3120 K/Pdt/2022)

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum  
(M.H.) Pada Program Studi (S2) Magister Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara

Oleh:

**RYAN ERISTA**  
**NPM : 71210123091**

**Program Studi / Konsentrasi : Hukum / Hukum Bisnis**



**PROGRAM PASCA SARJANA (S2)  
PROGRAM STUDI HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2023**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : Ryan Erista  
N.P.M. : 71210123091  
PRODI / KONSENTRASI : Hukum / Hukum Bisnis  
JUDUL : **ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI  
KARENA KELALAIN MELAKUKAN  
PEMBAYARAN PASCA SELESAINYA  
PEKERJAAN (Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor 3120 K/Pdt/2022)**

Disetujui untuk Diuji oleh

Panitia Ujian Tesis

Medan, Juni 2023

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

**(Dr.Danialsyah,SH.,M.Hum)**

**(Dr.Ibnu Affan,SH.,M.Hum)**

## PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan tesis yang berjudul : **Analisis Yuridis Wanprestasi Karena Kelalain Melakukan Pembayaran Pasca Selesainya Pekerjaan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3120 K/Pdt/2022)**

Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian tesis ini.

Kesempatan ini ingin penulis gunakan untuk menyatakan terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak, khususnya, Rektor, Universitas Islam Sumatera Utara, Dekan Fakultas Hukum, Ketua dan Sekretaris Program Studi S2 Ilmu Hukum, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti studi dan dalam upaya menyelesaikan studi pada Program Pascasarjana Program Studi S2 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Selanjutnya penulis sangat berhutang budi kepada Bapak Dr.Danialsyah,SH.,M.Hum (Dosen Pembimbing I) dan Bapak Dr.Ibnu Affan,SH.,M.Hum.. (Dosen Pembimbing II) yang telah memberikan bimbingan, dorongan, motivasi dan meluangkan waktu, sejak penyusunan proposal penelitian dan penulisan tesis sampai tahap akhir penulisan tesis ini.

Demikian juga terima kasih dan penghargaan penulis ucapkan kepada Bapak/Ibu para dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan wawasan berfikir sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.

Terima kasih dan penghargaan juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis ini dari awal hingga selesai.

Renungan khidmat yang sedalam-dalamnya beserta doa penulis kehadirat Allah SWT kepada Ayahanda dan Ibunda serta isteri dan anak-anak yang telah mendukung baik moril maupun materil sepenuhnya bagi penulis selama kuliah hingga selesainya penulis tesis ini, serta tidak lupa juga kepada teman-teman lain yang telah banyak membantu penulis, semoga semuanya senantiasa dalam keridhoan Allah SWT.

Kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan jasa baiknya, penulis haturkan terima kasih dan penghargaan, semoga Allah SWT membalas amal kebajikan tersebut.

Akhir kata, penulis berharap kiranya tesis ini akan bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Medan, Juni 2023

**Penulis**

**Ryan Erista**

## DAFTAR ISI

	halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Teori dan Konsep .....	10
F. Keaslian Penelitian .....	27
G. Metode Penelitian .....	29
1. Spesifikasi Penelitian.....	29
2. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan.....	29
3. Objek Penelitian.....	29
4. Alat Pengumpulan Data.....	30
5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data.....	30
6. Analisa Data .....	32
<b>BAB II PENGATURAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM MELAKUKAN PERJANJIAN KERJASAMA MENURUT HUKUM PERDATA DI INDONESIA</b> .....	<b>33</b>
A. Perjanjian Kerjasama.....	33
B. Tinjauan Tentang Perjanjian .....	43
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Melakukan Perjanjian Kerjasama.....	58

<b>BAB III AKIBAT HUKUMNYA MANAKALA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM SUATU PERJANJIAN PASCA SELESAINYA PEKERJAAN .....</b>	<b>64</b>
A. Prestasi dan Wanprestasi .....	64
B. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian .....	78
<b>BAB IV PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM ATAS WANPRESTASI KARENA KELALAIAN MELAKUKAN PEMBAYARAN PASCA SELESAINYA PEKERJAAN DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3120 K/PDT/2022 .....</b>	<b>83</b>
A. Para Pihak .....	83
B. Duduk Perkara .....	84
C. Pertimbangan Hakim Di Pengadilan Negeri.....	96
D. Pertimbangan Hakim Di Tingkat Banding .....	104
E. Pertimbangan Hakim Di Tingkat Kasasi.....	109
F. Analisis Kasus.....	115
<b>BAB IV KESIMPUNAN DAN SARAN .....</b>	<b>118</b>
A. Kesimpulan .....	118
B. Saran .....	120

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta
- Achmad Ali dan Wiwie Hariyani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana Media Group
- Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial Edisi 1*, Laksbang
- Agusmidah, 2010 *Hukum Ketenagakerjaan Indonesia Dinamika dan Kajian Teori*, (Jakarta: Ghalia Indonesia,)
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2007)
- Aulia Pohan, *Kerangka Kebijakan Moneter dan Implementasiya di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2008)
- Bernard L. Tanya dkk, 2010, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta, Penerbit Genta Publishing
- Cholid Narbuko, *Metode Penelitian* (Jakarta : Bumi Aksa, 2003)
- Djumialdji, *Hukum Bangunan, Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Yogyakarta, 1995
- Djumadi. 2006. *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada Pelajar
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laskbang Pressindo, Yokyakarta, 2010
- Emma Nurita. 2014, *Cybernotary Pemahaman Awal dan Konsep Pemikiran*. Jakarta, Refika Aditama
- F. X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Bina Aksara, Jakarta, 1987
- Faisal, 2015, *Ilmu Hukum, Sebuah Kajian Kritis, Filsafat, Keadilan dan Tafsir*, Yokyakarta, Thafamedia

- Fockema Andrea, *Kamus Istilah Hukum*, Binacipta, Jakarta, 1983
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan pada umumnya*, Alumni, Bandung, 1993
- \_\_\_\_\_, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- \_\_\_\_\_, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung
- Jhon Rawls, 2006, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Yokyakarta, Pustaka Pelajar
- Jimly Asshiddigie, *Teori Hukum Hens Kelsen*, Komisi Yudisial, Jakarta, 2006
- Jogi Nainggolan, 2015, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Jakarta, Refika Aditama
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Lawrence W. Friedman, diterjemahkan dari buku aslinya *Legal Theory* oleh Muhammad Arifin, disunting oleh Ahcmad Nasir Budiman, dan Sulaiman Saqib, 1990, *Teori dan Filsafat Hukum : Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, Rajawali Pers, Jakarta
- Lilik Rasyidi dan Ira Thania Rasyidi, 2004, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti
- Mariam Darus Badruzaman, 1996, *K.U.H. Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung
- Mohd. Syaufii Syamsuddin, 2005, *Perjanjian-Perjanjian dalam Hubungan Industrial*, Sarana Bhakti Persada, 2005
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010



- Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta : Rakesarasin, 1996)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2008
- Phillipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu
- Pontang Moerad, 2005, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Bandung, Alumni
- R.Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keempat, Pembimbing Masa, Jakarta
- Ridwan Syahrani, 2013, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Ridhuan Syahrani, 1992, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung
- Romli Atmasasmita, 2012, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Yogyakarta, Genta Publishing
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008)
- \_\_\_\_\_, dkk, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta
- \_\_\_\_\_, dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan Tesis*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010

Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung

Soedjono Dirjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada

Soerjono Soekanto, *Kegunaan Sosiologi hukum Bagi Kalangan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991

\_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011)

Soetandyo Wigjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam HuMa, Jakarta, 2002

Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001

Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang–Undangan.

## **C. Internet**

<https://www.scribd.com/doc/250348421/PEKERJAAN-adalah>, diakses pada tanggal 19 Desember 2022 Pukul 19.00 WIB

<http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>, diakses pada tanggal 01 April 2023, pukul 16.43 wib

Wita Sumarjono, 2010, *Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Franchise Pizza Hut*.  
[searchgate.net/publication/279499424\\_Penerapan\\_Asas\\_Kebebasan\\_Berkontrak\\_Dalam\\_Pembuatan\\_Perjanjian\\_Franchise\\_Pizza\\_Hut](http://searchgate.net/publication/279499424_Penerapan_Asas_Kebebasan_Berkontrak_Dalam_Pembuatan_Perjanjian_Franchise_Pizza_Hut)



**PUTUSAN**

Nomor 3120 K/Pdt/2022

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

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

**KETUA PERHIMPUNAN PENGHUNI APARTEMEN TAMAN RASUNA (PPATR) atau KETUA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN TAMAN RASUNA (P3SRS-ATR)**, berkedudukan di Menara 8 dan 9, Lantai Dasar, Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Firman Yursak selaku Ketua dan Antonius Budi P, selaku Sekretaris, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agung Haryo Utomo, S.H., dan Randy Saputra Utomo, S.H., CLA., Para Advokat pada Kantor Hukum Haryo Yuris & Rekan, beralamat di Menara Mandiri 2, Lantai 11, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 54-55, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2022;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat;

**L a w a n**

**PT MARICO GRIA**, berkedudukan di Wijaya Grand Centre C/2, Jalan Darmawangsa III, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Eulis Hayati selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dirga Rachman, S.H., dan Handy Wira Utama, S.H., M.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Widihafah & Associates, beralamat di Pondok Melati Indah, Jalan Kerinci Raya, Blok C6/17, Jatiwarna, Pondok Gede, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2022

Termohon Kasasi dahulu Penggugat;

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022*



D a n

**PT OGAWA TRIGUNA PRIMA**, Kepala Direktur Norma Keselamatan dan Kesehatan Kerja Republik Indonesia, berkedudukan di *Management Office*, Rucan Botanical Junction, Blok I, Nomor 63, Jalan Raya Joglo, Jakarta Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kerja Sama Upgrade 39 elevators untuk Apartemen Taman Rasuna antara Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna (Tergugat) dengan PT Marico Gria (Penggugat) Ref. Nomor 376/Upgrade 39 Elevators/PPATR/Legal/III/18, tertanggal 2 April 2018, berikut amandement 1 hingga amandement enam;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Pembayaran Nomor 067/FIN/DF/IX/2019 tertanggal 13 September 2019 dan Surat Pernyataan Pembayaran Nomor 082/FIN/DF/X/2019 tertanggal 17 Oktober 2019;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil sesuai dengan invoice Penggugat sebesar sebesar Rp1.893.254.662,00 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus lima puluh empat ribu enam ratus enam puluh dua rupiah);
6. Menghukum Tergugat membayar kerugian imateril sebesar sebesar Rp2.473.651.223,00 (dua miliar empat ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus lima puluh satu ribu dua ratus dua puluh tiga rupiah);
7. Memerintahkan Tergugat untuk mematuhi isi Perjanjian Kerja Sama Upgrade 39 elevators untuk Apartemen Taman Rasuna antara

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022



Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna (Tergugat) dengan PT Marico Gria (Penggugat) Ref. Nomor 376/Upgrade 39 Elevators/PPATR/Legal/III/18, tertanggal 2 April 2018, dengan memberikan keleluasaan dan akses bagi Penggugat untuk menyelesaikan seluruh prestasi yang diperjanjikan di dalam perjanjian tersebut;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet* atau banding;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo at bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- *exceptio plurum litis consortium*/eksepsi kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Kerja Sama Upgrade 39 Elevators Untuk Apartemen Taman Rasuna Antara Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna dengan PT Marico Gria Ref. Nomor 376/Upgrade 39 Elevators/PPATR/Legal/III/18 tanggal 02 April 2018, dan Amandemen pertama tanggal 03 Agustus 2018; Amandemen Kedua tanggal 10 Oktober 2018; Amandemen Ketiga tanggal 2 Januari 2019; Amandemen Keempat tanggal 22 Mei 2019; Amandemen Kelima tanggal 29 Agustus 2019; dan Amandemen Keenam tanggal 4 Oktober 2019;
3. Menyatakan Tergugat Rekovensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktunya dan tidak memenuhi kewajibannya memberikan jaminan sesuai Perjanjian Kerja Sama Upgrade 39 Elevators Untuk

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022



Apartemen Taman Rasuna Antara Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna dengan PT Marico Gria Ref. Nomor 376/Upgrade 39 Elevators/PPATR/Legal/III/18 tanggal 2 April 2018, dan Amandemen pertama tanggal 03 Agustus 2018; Amandemen Kedua tanggal 10 Oktober 2018; Amandemen Ketiga tanggal 2 Januari 2019; Amandemen Keempat tanggal 22 Mei 2019; Amandemen Kelima tanggal 29 Agustus 2019; dan Amandemen Keenam tanggal 4 Oktober 2019;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi dengan ketentuan:
  - a. Sanksi membayar denda keterlambatan Rp910.816.998,00 (sembilan ratus sepuluh juta delapan ratus enam belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah) (berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat 3 perjanjian upgrade 39 elevators);
  - b. Biaya penggantian dan perbaikan sebesar Rp11.041.128.273,00 (sebelas milyar empat puluh satu juta seratus dua puluh delapan ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah) (berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat 3 perjanjian upgrade 39 elevators);
  - c. Pengembalian/penggantian biaya seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp16.728.470.391,00 (enam belas milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah) (berdasarkan ketentuan Pasal 1243 Kuhperdata);
5. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan Penggugat Rekonvensi terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau: apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 238/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel tanggal 15 Februari 2021 yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.261.400,00 (satu juta dua ratus enam puluh satu ribu empat ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 654/Pdt/2021/PT DKI tanggal 26 November 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 1 Maret 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaran kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Maret 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 238/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Maret 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 Maret 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima permohonan kasasi dan memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 238/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Februari 2021;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 654/PDT/2021/PT DKI tanggal 26 November 2021 dan kemudian menjatuhkan amar putusan berdasarkan pertimbangan sendiri dengan amar:

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah Perjanjian Kerja Sama Upgrade 39 Elevators Untuk Apartemen Taman Rasuna Antara Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna dengan PT Marico Gria Ref. Nomor 376/Upgrade 39 Elevators/PPATR/Legal/III/18 tanggal 02 April 2018, dan Amandemen pertama tanggal 3 Agustus 2018; Amandemen Kedua tanggal 10 Oktober 2018; Amandemen Ketiga tanggal 2 Januari 2019; Amandemen Keempat tanggal 22 Mei 2019; Amandemen Kelima tanggal 29 Agustus 2019; dan Amandemen Keenam tanggal 4 Oktober 2019;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Rekonvensi:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah Perjanjian Kerja Sama Upgrade 39 Elevators Untuk Apartemen Taman Rasuna Antara Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna dengan PT Marico Gria Ref. Nomor 376/Upgrade 39 Elevators/PPATR/Legal/III/18 tanggal 2 April 2018, dan Amandemen pertama tanggal 3 Agustus 2018; Amandemen

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022

#### 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)





Kedua tanggal 10 Oktober 2018; Amandemen Ketiga tanggal 02 Januari 2019; Amandemen Keempat tanggal 22 Mei 2019; Amandemen Kelima tanggal 29 Agustus 2019; dan Amandemen Keenam tanggal 4 Oktober 2019;

- Menyatakan Tergugat Rekovensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktunya dan tidak memenuhi kewajibannya memberikan jaminan sesuai Perjanjian Kerja Sama Upgrade 39 Elevators Untuk Apartemen Taman Rasuna Antara Perhimpunan Penghuni Apartemen Taman Rasuna dengan PT Marico Gria Ref. Nomor 376/Upgrade 39 Elevators/PPATR/Legal/III/18 tanggal 02 April 2018, dan Amandemen pertama tanggal 3 Agustus 2018; Amandemen Kedua tanggal 10 Oktober 2018; Amandemen Ketiga tanggal 02 Januari 2019; Amandemen Keempat tanggal 22 Mei 2019; Amandemen Kelima tanggal 29 Agustus 2019; dan Amandemen Keenam tanggal 4 Oktober 2019;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi dengan ketentuan:
  - a. Sanksi membayar denda keterlambatan Rp910.816.998,00 (sembilan ratus sepuluh juta delapan ratus enam belas ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah) (berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat 3 Perjanjian Upgrade 39 Elevators);
  - b. Biaya Penggantian dan Perbaikan Sebesar Rp11.041.128.273,00 (sebelas miliar empat puluh satu juta seratus dua puluh delapan ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah) (berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat 3 Perjanjian Upgrade 39 elevators);
  - c. Pengembalian/Penggantian biaya seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp16.728.470.391,00 (enam belas miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah) (berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata);

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022



- Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan Penggugat Rekonvensi terhadap harta benda milik Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 24 Mei 2022 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum Penggugat dan Tergugat didasarkan pada Perjanjian Kerjasama Upgrade Elevators berikut amandemennya sampai amandemen keenam;

Bahwa terbukti adanya kewajiban timbal balik dalam perjanjian *a quo* dimana Tergugat akan memenuhi prestasinya setelah Penggugat menyelesaikan seluruh pekerjaannya, kemudian terbit BAPP (Berita Acara Penyerahan Pekerjaan) setelah dilakukan uji kelayakan atas masing-masing elevator/lift dan memperoleh Sertifikasi Kelayakan K3 dari Instansi Pemerintah;

Bahwa belum dapat dibuktikan Tergugat menerbitkan Berita Acara Serah Terima yang menandakan pekerjaan Penggugat telah selesai dan belum dilakukan pengujian;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **KETUA PERHIMPUNAN PENGHUNI APARTEMEN TAMAN RASUNA (PPATR)** atau **KETUA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN TAMAN RASUNA (P3SRS-ATR)** 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 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KETUA PERHIMPUNAN PENGHUNI APARTEMEN TAMAN RASUNA (PPATR)** atau **KETUA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN TAMAN RASUNA (P3SRS-ATR)**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 19 September 2022 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022

#### 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

juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./  
Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.  
Ttd./  
Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Oleh karena Hakim Agung Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis telah diberhentikan sementara sebagai Hakim Agung, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota I dan Hakim Agung Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota II.

Jakarta, 2 November 2022

Ketua Mahkamah Agung RI

Ttd./

Prof. Dr. H.M. Syarifuddin, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Plt. Panitera Muda Perdata

AGUS SUBROTO, S.H., M.Hum  
NIP.19590820 198403 1 002

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 3120 K/Pdt/2022