



P U T U S A N
Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo, berkedudukan di Jl. H. Yani (Sentral Niaga) Blok B2 No. 7 B RT 009/12 Bekasi, Kayuringan Jaya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat yang diwakili oleh **SUSI ANDRIANIS, S.Sos.I., S.Psi., MM.** selaku Direktur Utama dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Hendri Donal, S.H., M.H. dan Astrid Pratiwi, S.H. Advokat pada kantor **Law Offices Hendri Donal and Partners** beralamat di Jl. Laswi No 1 L, Kel. Kacapiring, Kec. Batu Nunggal, Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Agustus 2021 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

PT. Jaya Abadi Konstruksindo, berkedudukan di Taman Simprung Raya Blok A2 No. 12 A Bekasi, Serta Jaya, Cikarang Timur, Kab. Bekasi, Jawa Barat, yang diwakili oleh Yogi Iskandar, ST selaku Direktur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Inu Jajuli, S.H.,M.H. dan kawan-kawan Advokat pada kantor Pengacara Inu Jajuli, S.H.,M.H. dan rekan yang beralamat di Jl.Dr.Muwardi No.178 kel.Bojongherang, kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Oktober 2021, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 3 September 2021 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



1. Bahwa Penggugat adalah sebuah perseroan yang bermaksud hendak mengembangkan usaha dalam bidang Usaha Peternakan Ayam, untuk mewujudkan hal tersebut, Penggugat bermaksud hendak membangun Proyek Pembuatan Kandang Ayam diatas lahan tanah yang terletak di Kampung Neglasari, RT 01. RW 07, Desa Majalaya, Kecamatan Cicalong Kulon, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.
2. Bahwa untuk merealisasikan rencana pembangunan kandang ayam tersebut Penggugat telah menunjuk Tergugat sebagai pelaksana untuk melaksanakan Pekerjaan Pembuatan Kandang Ayam, Gudang, Pekerjaan Infrastruktur, Pengadaan Instalasi Listrik dan Air, Serta Ruang Genset dan Ruang Panel, diatas lahan tanah yang terletak di Kampung Neglasari, RT 01. RW 07, Desa Majalaya, Kecamatan Cicalong Kulon, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.
3. Bahwa untuk lebih menjamin adanya kepastian hukum dalam rangka pembangunan Proyek Pekerjaan Pembuatan Kandang Ayam, Gudang, Pekerjaan Infrastruktur, Pengadaan Instalasi Listrik dan Air, Serta Ruang Genset dan Ruang Panel sebagaimana dimaksud diatas, telah di buat dan ditandatangani Perjanjian Kerjasama antara Penggugat sebagai Pemberi Pekerjaan dengan Tergugat sebagai Pelaksana Pekerjaan Dalam Membangun Pembuatan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, diatas lahan tanah yang terletak di Kampung Neglasari RT 01/ 07 Desa Majalaya, Kecamatan Cicalong Kulon, Kabupaten Cianjur, yang dituangkan dalam **Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020**, tertanggal tanggal 1 Juli 2020.
4. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 Juli 2020, dalam **Pasal 2 angka 2.5**, disebutkan bahwa ruang lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan Tergugat antara lain;
 - a. Pekerjaan kandang 2 lantai, ukuran 126 M x 12 M, sebanyak 2 unit.
 - b. Pekerjaan Infrastruktur, Parkir, DPT, Saluran.
 - c. Pekerjaan Mess ukuran 6 M x 6 M (2 kamar, 1 kamar mandi).
 - d. Pekerjaan Gudang (ukuran 6 M x 12 M).
 - e. Pekerjaan Ruang Genset dan Ruang Panel (ukuran 6 M x 4 M)
 - f. IPAL kapasitas 4 M3.
 - g. Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing.

Selanjutnya dalam Pasal 3 Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 Juli

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



2020, ruang lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan oleh Tergugat meliputi pula;

- a. Gudang, meliputi :
 - Gudang sekam.
 - Gudang Hopper.
 - Gudang alat kandang
 - Gudang Pakan.
 - Bunker air limbah.
- b. Pos Satpam.
- c. Gerbang masuk kandang (*car washer*).
- d. Mushola.
- e. Tempat tunggu sopir (*pos driver*)
- f. Kandang ayam.

Bahwa selanjutnya ruang lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan oleh Tergugat lebih lanjut diuraikan secara rinci dalam Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal pada tanggal 1 Juli 2020.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4, Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020, **Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan dalam waktu 76 (tujuh puluh enam) hari, terhitung sejak tanggal 1 Juli 2020 dan akan selesai pada tanggal 14 September 2020,** yang akan dituangkan dan dinyatakan selesai dalam suatu Berita Acara Serah Terima (BAST) yang ditandatangani oleh Para Pihak.
6. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 Juli 2020, disepakati Nilai Pekerjaan (*kontrak*) adalah *Lump Sum Fixed Price* sebesar **Rp 6.650.000.000,- (Enam milyar enam ratus lima puluh juta rupiah)**, yang tata cara pembayarannya berdasarkan ketentuan Pasal 6 dari Perjanjian Kerjasama dilakukan 6 (*enam*) tahap, yakni;
 - Pembayaran pertama, yakni pembayaran uang muka sebesar 15 % dari nilai kontrak yang akan dibayarkan setelah ditandatanganinya Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 Juli 2020.



- Pembayaran kedua sebesar 15 % dari nilai kontrak, yang akan dibayarkan setelah pencapaian kemajuan pekerjaan mencapai 20 %, dan disetujui masing-masing pihak.
 - Pembayaran ketiga sebesar 20 % dari nilai kontrak, yang akan dibayarkan setelah pencapaian kemajuan pekerjaan mencapai 40 % dan disetujui masing-masing pihak.
 - Pembayaran keempat sebesar 20 % dari nilai kontrak, yang akan dibayarkan setelah pencapaian kemajuan pekerjaan mencapai 60 % dan disetujui masing-masing pihak.
 - Pembayaran kelima sebesar 22 % dari nilai kontrak, yang akan dibayarkan setelah pencapaian kemajuan pekerjaan mencapai 100 % dan disetujui masing-masing pihak.
 - Sedangkan sisanya sebesar 8 % dari nilai kontrak yang merupakan retensi, akan dibayarkan setelah masa pemeliharaan hasil pekerjaan selama 3 (tiga) bulan setelah Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST I) dibuat dan ditandatangani para pihak.
7. Bahwa dari sejak di buat dan ditandatanganinya Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020, hingga gugatan ini diajukan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar **Rp 4.655.000.000,- (Empat milyar enam ratus lima puluh lima juta rupiah)** atau sebesar 70 % dari nilai kontrak/Perjanjian Kerjasama, kepada Tergugat, dengan rincian sebagai berikut:
1. Pada tanggal 15 Juli 2020 Penggugat telah membayar Uang Muka 15 % dari nilai kontrak dengan cara mentranfer uang ke rekening Tergugat sebesar **Rp 997.500.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).**
 2. Pada tanggal 7 Agustus 2020 Penggugat telah melakukan pembayaran kedua 15 % dari nilai kontrak, dengan mentranfer uang ke rekening Tergugat sebesar **Rp 997.500.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).**
 3. Pada tanggal 24 Agustus 2020 Penggugat telah melakukan pembayaran ketiga sebesar 20 % dari nilai proyek, dengan cara mentranfer uang ke rekening Tergugat sebesar **Rp 1.200.000.000,- (Satu milyar dua ratus juta rupiah)** dan pada tanggal 25 Agustus 2020 Penggugat telah membayar dengan cara mentranfer uang ke rekening Tergugat sebesar **Rp 130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta rupiah),** sehingga



pembayaran ketiga yang sudah Penggugat bayarkan kepada Tergugat adalah sebesar **Rp 1.330.000.000,-** (*Satu milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah*).

4. Pada tanggal 17 September 2020 Penggugat telah melakukan pembayaran keempat sebesar 20 % dari nilai proyek, dengan cara mentranfer uang ke rekening Tergugat sebesar **Rp 665.000.000,-** (**Enam ratus enam puluh lima juta rupiah**), dan pada tanggal 5 Oktober 2020 Penggugat telah melakukan pembayaran dengan cara mentranfer uang ke rekening Tergugat sebesar **Rp 665.000.000,-** (**Enam ratus enam puluh lima juta rupiah**), sehingga total pembayaran tahap ke-empat yang sudah Penggugat lakukan kepada Tergugat adalah sebesar **Rp 1.300.000.000,-** (**Satu milyar tiga ratus juta rupiah**).
8. Bahwa ternyata setelah tanggal jatuh tempo pekerjaan, yakni pada tanggal 14 September 2020 Tergugat telah wanprestasi karena tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Pasal 4 Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020, bahkan hingga gugatan ini diajukan belum ada berita acara serah terima (BAST) hasil pekerjaan yang ditandatangani para pihak *in casu* Penggugat dan Tergugat.
9. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam mengerjakan proyek pembangunan kandang ayam yang tidak tepat waktu, hal ini telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan/mempergunakan kandang ayam sesuai dengan target waktu yang telah Penggugat rencanakan sebelumnya. Perlu Penggugat jelaskan bahwa semua biaya yang telah Penggugat keluarkan/bayarkan kepada Tergugat dalam pembangunan proyek kandang ayam biayanya berasal dari kredit perbankan, sehingga akibat adanya keterlambatan dalam pembangunan proyek kandang ayam tersebut Penggugat mengalami kerugian karena harus membayar bunga/ denda bank, dikarenakan schedule pembayaran cicilan pinjaman kredit di Bank tidak tepat waktu, karenanya sangat beralasan menurut hukum jika Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk membayar kerugian yang Penggugat derita akibat dari keterlambatan pembangunan proyek kandang ayam yang dilakukan Tergugat.
10. Bahwa disamping telah wanprestasi terhadap waktu dalam mengerjakan proyek pembangunan kandang ayam sebagaimana dimaksud dalam poin ke-9 diatas, Tergugat juga telah wanprestasi dalam melaksanakan



pembangunan proyek kandang ayam, karena dalam melakukan pembangunan proyek kandang ayam telah tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020, seperti:

1. Dalam pembangunan konstruksi kandang ayam 2 (*dua*) tingkat (*ukuran 126 meter x 12 meter*), dalam uraian pekerjaan sebagaimana disebutkan pada huruf **C. Pekerjaan Beton**, terdiri dari:
 1. Pondasi Foot Plate 0,80 x 0,80 m (172 titik)
 2. **Beton Bertulang Pedestal**, H = 2,2m, 25 cm, K-175, **yang terpasang ternyata adalah Beton bertulang Pedestal yang kualitasnya bukan K-175 atau yang setara 14 MPA akan tetapi K-140 atau setara 10 MPA.**
 3. **Sloot Gantung 10/20**, K-175, **ternyata yang terpasang kualitasnya bukan K-175 atau yang setara 14 MPA, akan tetapi Kualitasnya K-140 atau setara 10 MPA.**
 4. **Pemasangan pedestal tidak lurus/ simetris.**
 5. Plat Lantai Bawah t=8 cm, K-175, ternyata kualitas Plat Lantai Bawah yang terpasang adalah bukan K-175 atau yang setara 14 MPA, akan tetapi Kualitasnya adalah K-140 atau setara 10 MPA, sehingga plat lantai bawah tidak standar dan bergelombang.
 6. Plat Lantai Atas t=5 cm, K-175, kualitas Plat Lantai Atas bukan K-175 atau yang setara 14 MPA, akan tetapi Kualitasnya adalah K-140 atau setara 10 MPA, sehingga pada waktu lantai dipijak menjadi bergetar dan pembangunannya tidak sesuai dengan standar, dan tidak memenuhi kualitas.
2. Pada Pekerjaan Pasangan Dinding Hebel, tidak sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020, karena sesuai dengan perjanjian disepakati pekerjaan pasangan dinding hebel terdiri dari, **hebel + Plester + Acian**, akan tetapi pada kenyataannya pemasangan dinding hebel **tidak di plester**, dan cuma di aci saja.
3. Pekerjaan Konstruksi Baja, dalam perjanjian disebutkan:
 - a. Pekerjaan konstruksi baja menggunakan besi IWF ukuran 150 x 99 x 4,5 x 7, include Cat Anti Karat, **ternyata pembangunan konstruksi baja yang dipergunakan Tergugat dalam membangun proyek kandang ayam, menggunakan besi IWF ukuran 150 x 75 x 5 x 7.**



- b. Pekerjaan konstruksi baja **Base Plat**, ternyata tatakan baja pada Padestal tidak ada.
 - c. Clean Begel @5/8 x 8 Inc tidak ada.
 - d. Dalam perjanjian Pekerjaan, Konstruksi baja menggunakan Baut Hitam @ 12 mm x 2,5 Inc; Baut Hitam @ 10 mm x 2,5 Inc; Baut Hitam @ 10 mm x 2 Inc, ternyata pembangunan konstruksi baja yang dipergunakan Tergugat dalam membangun proyek kandang ayam tidak menggunakan Baut Hitam @ 12 mm x 2,5 Inc; Baut Hitam @ 10 mm x 2,5 Inc; Baut Hitam @ 10 mm x 2 Inc.
4. Pekerjaan Pembangunan infrastruktur, Parkir, DPT, Saluran, dalam perjanjian disebutkan Lokasi Parkir Menggunakan Pengaspalan 3 layer, Split 2/3, Split 1/2, Screening, tebal 5 cm, pada kenyataannya pengaspalan yang dilakukan tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan yakni pengaspalan 3 layer.
5. Pada pekerjaan pembangunan Mess Kandang Ayam ukuran 6 meter x 6 meter, Pekerjaan tembok sebagaimana disebutkan dalam perjanjian terdiri dari Pekerjaan Kolom praktis 11/11 ternyata pekerjaan kolom praktis tidak ada, Pekerjaan Balok Lintel 12/12 tidak ada, Pekerjaan plesteran + Acian 1 : 5 + Acian, ternyata plesterannya tidak ada.
11. Bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam melaksanakan pembangunan proyek kandang ayam yang tidak sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020, karena pembangunan Proyek Kandang Ayam yang dilakukan Tergugat tidak tepat waktu, proses pembangunan yang asal-asalan dan tidak memenuhi standar konstruksi, sehingga Penggugat telah meminta bantuan dari Konsultan untuk menilai konstruksi bangunan kandang ayam beserta infrastrukturnya, dan berdasarkan hasil pemeriksaan konsultan yang Penggugat minta untuk menganalisa, mengevaluasi hasil pekerjaan Tergugat, menurut pendapat konsultan yang Penggugat minta ternyata prestasi kerja dari proyek pembangunan kandang ayam yang dilakukan Tergugat baru mencapai prestasi kerja 61 %, sedangkan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp 4.655.000.000,- (*Empat milyar enam ratus lima puluh lima juta rupiah*) atau setara dengan nilai 70 % dari nilai kontrak/Perjanjian Kerjasama yang telah Penggugat buat bersama Tergugat.
12. Bahwa oleh karena Tergugat telah ternyata wanprestasi terhadap Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-



RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020, karenanya sangat wajar dan beralasan menurut hukum jika Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk mengembalikan uang kelebihan pembayaran yang telah Penggugat bayarkan kepada Tergugat, yakni sebesar Rp 4.655.000.000,- (*Empat milyar enam ratus lima puluh lima juta rupiah*) atau sebesar 70 % dari nilai kontrak/Perjanjian Kerjasama dikurangi dengan prestasi kerja yang telah dilakukan Tergugat dalam pembangunan proyek kandang ayam yakni 61 %, atau setara dengan nilai uang sebesar Rp 4.056.500.000,- sehingga ada kelebihan pembayaran, yakni Rp 4.655.000.000. – Rp 4.056.500.000 = Rp 598.500.000,- (*Lima ratus Sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah*).

13. Bahwa selain menuntut pengembalian kelebihan pembayaran uang kepada Tergugat sebesar Rp , 598.500.000,- (*Lima ratus Sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah*) secara seketika dan sekaligus, Penggugat juga menuntut ganti kerugian karena Tergugat telah wanprestasi dalam mengerjakan pembangunan kandang ayam, sehingga Penggugat menderita kerugian karena harus memperbaiki beberapa bagian bangunan agar bisa terpakai/dipergunakan, seperti perbaikan pedestal bangunan kandang ayam, memperbaiki konstruksi lantai 2 kandang ayam, membayar bunga bank, membayar biaya konsultan, dan keuntungan yang diharapkan dan lain sebagainya, yang menurut perhitungan Penggugat kerugian yang Penggugat derita adalah sebesar Rp 1.500.000.000,- (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*).
14. Bahwa oleh karena Penggugat sudah mengeluarkan biaya yang cukup banyak dalam pembangunan proyek kandang ayam, dan proses serta waktu pembangunan kandang ayam yang sudah cukup lama, guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi yang dapat Penggugat derita karena bangunan proyek kandang ayam tersebut pada saat ini terlantar dan tidak terurus, yang jika tidak dipelihara/diurus besar kemungkinan akan mengalami kerusakan, bersama ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cianjur atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara ini, untuk berkenan mengeluarkan putusan provisi yang memberi izin kepada Penggugat untuk menguasai dan memanfaatkan Kandang ayam yang sudah terbangun, meski ada ada upaya hukum banding, dan kasasi.
15. Bahwa karena ada kekhawatiran Penggugat bahwasanya Tergugat tidak akan melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini jika perkara ini telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap, maka sangat wajar dan beralasan menurut hukum jika Penggugat memohon agar Tergugat dihukum juga untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak perkara ini di putus dan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga pelunasan pembayaran dilakukan Tergugat.

16. Bahwa untuk menjamin agar gugatan yang Penggugat ajukan dalam perkara ini tidak sia-sia (*ilusoir*) nantinya dikemudian hari, bersama ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cianjur atau Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara ini, untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat antara lain tanah berikut bangunan kantor yang terletak di Ruko Simprung Plaza Jabebeke, Jalan Taman Simprung Raya Blok A.2 No 12 A, Kelurahan Sertajaya, Kecamatan Cikarang Timur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

17. Bahwa oleh karena perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, sah dan mengikat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR mohon agar perkara ini diputus secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, dan kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan diatas, sudilah kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cianjur atau Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara ini, untuk berkenan dalam putusannya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memberi izin kepada Penggugat untuk menguasai dan memanfaatkan Kandang ayam yang sudah terbangun, meski ada upaya hukum banding, dan kasasi.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan yang Penggugat ajukan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020.
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang kelebihan pembayaran yang telah penggugat bayarkan kepada Tergugat sebesar Rp 598.500.000,- (*Lima ratus Sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah*), secara sekaligus dan seketika.

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian kepada Penggugat, karena Tergugat telah wanprestasi dalam mengerjakan pembangunan kandang ayam, sehingga Penggugat menderita kerugian seperti harus memperbaiki kandang ayam, membayar bunga bank, membayar biaya konsultan, dan keuntungan yang diharapkan dan lain sebagainya, yang menurut perhitungan Penggugat senilai Rp 1.500.000.000,- (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (*Sepuluh juta rupiah*) jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijs*), hingga pelunasan pembayaran secara sekaligus dan seketika dilakukan Tergugat.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang Penggugat ajukan.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vorradd*), meskipun ada upaya hukum banding, dan kasasi.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Mohon diputus seadil-adilnya, sesuai dengan beradilan yang baik dan benar (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya yaitu Hendri Donal, SH., MH dan Astrid Pratiwi, SH keduanya Advokat pada *Law Office Hendri Donal and Partners*, berkantor di Jl.Laswi No.1 L, Kel.Kacapiring, kec.Batu Nunggal, Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Agustus 2021 sedangkan Tergugat hadir kuasa hukumnya Ubun Burhanudin, SH. dan R.Anne Choerunisa Fitriah, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 427/SK/Pdt/Pid/2021/PN Cjr tertanggal 8 Oktober 2021.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Donovan Akbar Kusumo Bhuwono, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

POSITA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diuraikan oleh PENGGUGAT didalam Gugatan ini untuk seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PENGGUGAT.
2. Bahwa apa-apa yang didalilkan oleh TERGUGAT dalam posita jawaban ini menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara pokok perkara dengan eksepsi.
3. Bahwa TERGUGAT membenarkan posita butir ke-1 dalam Gugatannya yang berbunyi *"PENGGUGAT adcilich perseroan yang bermaksud mengembangkan usahanya dalam bidang perternakan ayam untuk mewujudkan hal tersebut, PENGGUGAT bermaksud hendak membangun proyek pembuantan kandang ayam diatas lahan tanah yang ter/etak di Kampung Neglasari, RT/001 RW/007, Desa Majalaya, Kecamatan Cicalong Kulon, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat."*
4. Bahwa TERGUGAT membenarkan posita butir ke-2 dalam Gugatannya yang berbunyi *"Bahwa untuk merealisasikan rencana pembangunan kandang ayam tersebut, PENGGUGAT telah menunjuk TERGUGAT sebagai pelaksana, untuk melaksanakan pekerjaan pembuatan kandang ayam, Gudang, Pekerjaan infrastruktur pengadaan instalansi listrik dan air, serta ruang genset dan ruang panel, di atas lahan tanah yang terletak di kampung Neglasari, RT 01 RW 07, Desa Majalaya, Kecamatan Cicalong Kidon, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat."*
5. Bahwa TERGUGAT membenarkan butir ke-4 yang berbunyi sebagai berikut *"Bahwa sesuai dengan Perjanjian Perkara Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020, dalam pasal 2 angka 2.5, disebutkan bahwa ruanglingkup pekerjaan hams dikerjakan TERGUGAT antara lain;*
 - a. Pekerjaan kandang 2 lantai, ukuran 126Mx 12M, sebanyak 2 unit.



- b. Pekerjaan Infrastruktur, Parkir, DPT, Saluran.
- c. Pekerjaan Mess ukuran 6Mx 6M (2 kamar, 1 kamar mandi).
- d. Pekerjaan Gadang (ukuran 6M x 12 M).
- e. Pekerjaan Ruang Genset dan Ruang Panel (ukuran 6Mx 4M). f I PAL kapasitas 4 M3.
- g. Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing.

Selanjutnya dalam Pasal 3 Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020, ruang lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan oleh TERGUGAT meliputi pida;

- a. Gudang, meliputi:
 - Gudang Sekam
 - Gudang Hopper
 - Gudang A lat Kandang
 - Gudang Pakan
 - L Bunker air limbah
- b. Pos Satpam
- c. Gerbang masuk kandang (car washer)
- d. Mushola
- e. Tempat tunggu sopir (pos driver)
- f. Kandang ayam

Bahwa selanjutnya ruang lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan oleh TERGUGAT lebih lanjut diuraikan secara rinci dalam Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor :002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020. ”

6. Bahwa TERGUGAT menolak butir ke-5 yang berbunyi sebagai berikut “Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4, Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020, TERGUGAT berkewajiban untuk menvelesaikan pekerjaan da/am waktu 76 (tujuh puluh enam) hari, terhituns seiak tanssal 1 Juli 2020 dan akan selesai pada tanssal 14 September 2020, vami akan dituangkan dan dinyatakan selesai dal am suatu Berita Acara **Serah Terima (BAST)** yang ditandatangani oleh Para Pihak. ” PENGGUGAT terlalu mengada ada dan memutarbalik fakta yang sebenarnya dari pihak **PENGGUGAT sendiri yang tidak mau menyerahkan defect list** dengan tidak diserahkannya defect list maka wajar TERGUGAT

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



menganggap menganggap PENGGUGAT yang Wanprestasi.

7. Bahwa TERGUGAT membenarkan butir ke-6 yang berbunyi sebagai berikut "Bahwa sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020, disepakati Nilai Pekerjaan (kontrak) adalah Lump Sum Fixed Price sebesar Rp 6.650.000.000,- (enam milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), yang tata pembayarannya berdasarkan ketentuan **Pasal 6 (PENGGUGAT telah keliru menempatkan Pasal, mungkin maksudnya adalah Pasal 5 perjanjian a quo) dari Perjanjian Kerjasama dilakukan 6 (enam) tahap, yakni;**

- Pembayaran pertama, yakni pembayaran uang muka sebesar 15% dari nilai kontrak yang akan dibayarkan setelah ditandatanganinya Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020.
- Pembayaran kedua sebesar 15% dari nilai kontrak, yang akan dibayarkan setelah pencapaian kemajuan pekerjaan mencapai 20% dan disetujui masing-masing pihak.
- Pembayaran ketiga sebesar 20% dari nilai kontrak, yang akan dibayarkan setelah pencapaian kemajuan pekerjaan mencapai 40% dan disetujui oleh masing-masing pihak.
- Pembayaran keempat sebesar 20% dari nilai kontrak, yang akan dibayarkan setelah pencapaian kemajuan pekerjaan mencapai 60% dan disetujui oleh masing-masing pihak.
- Pembayaran kelima sebesar 22% dari nilai kontrak yang akan dibayarkan setelah pencapaian kemajuan pekerjaan mencapai 100% dan disetujui oleh masing-masing pihak.
- Sedangkan sisanya sebesar 8% dari nilai kontrak merupakan retensi, karna dibayarkan setelah masa pemeliharaan hasil pekerjaan selama 3 (tiga) bulan setelah Berita Acara Terima Pertama (BAST I) dibuat dan ditandatangani para pihak. "

8. Bahwa TERGUGAT menolak posita Gugatan dari PENGGUGAT pada butir ke-7, dengan alasan bahwa **TERGUGAT telah secara tegas keliru dalam menghitung jumlah pembayaran PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp 4.650.000.000,- (empat milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) atau sebesar 70%**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari nilai kontrak/ Perjanjian Kerjasama, kepada TERGUGAT, karna 70% dari kesepakatan Nilai Pekerjaan (kontrak) atau Lump Sum Fixed Price sebesar Rp 6.650.000.000,- (enam milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) adalah sebesar Rp 4.655.000.000,- (empat milyar enam lima puluh lima juta rupiah) bukan sebesar Rp 4.650.000.000,- (empat milyar enam ratus lima puluh juta rupiah). Meskipun bernilai sedikit tetapi hal tersebut tetaplah suatu kekeliruan yang menjadikan Gugatan ini cacat karna tidak rinci dan cermat. Demikian juga terdapat kekeliruan dalam merekapitulasi angka pembayaran disebutkan pembayaran pertama pada tanggal 15 Juli 2020 sebesar Rp 997.500.000,- kemudian tanggal 7 Agustus 2020 dilakukan pembayaran kedua sebesar Rp 997.500.000,- lalu pada tanggal 24 Agustus 2020 sebesar melakukan pembayaran ketiga sebesar Rp 1.200.000.000,- dan pada tanggal 25 Agustus 2020 dilakukan pembayaran kembali sebesar Rp 130.000.000,- sehingga total pembayaran ketiga adalah Rp 1.330.000.000,- kemudian pada tanggal 17 September 2020 dilakukan pembayaran keempat sebesar Rp 665.000.000,- dan dilakukan pembayaran kembali pada tanggal 5 Oktober 2020 sebesar Rp 665.000.000,- sehingga total pembayaran keempat adalah Rp 1.300.000.000,- sehingga total semua pembayaran pertama hingga keempat adalah Rp 4.625.000.000,- (empat milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) namun pada Gugatan PENGGUGAT total dari rincian tersebut sebesar Rp.4.655.000.000,- (empat milyar enam ratus lima puluh lima juta rupiah) jadi sebenarnya angka pembayaran yang telah diterima oleh TERGUGAT itu berdasarkan rincian diatas tersebut sebesar Rp 4.625.000.000,- (empat milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) atau sebesar Rp 4.650.00.000,- (empat milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) karna kedua angka tersebut tidak sama dengan angka sebenarnya. Setelah dihitung oleh TERGUGAT dengan kalkulator maka yang muncul angka Rp 4.655.000.000,- (empat milyar enam ratus lima puluh lima juta rupiah) maka karena **PENGGUGAT telah secara fatal salah dalam mcrinci angka** oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Wanprestasi yang rinciannya telah salah atau setidaknya tidaknya Gugatan tidak diterima karna dibuat sccara **ccroboh/ tidak teliti sehingga tidak jelas/ obscurilibel.**

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



9. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak butir ke-8 dan ke-9 posita Gugatan yang didalilkan oleh PENGGUGAT yang pada pokoknya isi dalil tersebut sebagai berikut “...set el ah tanggal jatuh tempo pekerjaan, yakni pada tanggal 14 September TERGUGAT telah Wanprestasi karna tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan dengan yang dituangkan dalam pasal 4 Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Insta/asi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020, bahkan hingga Gugatan ini diajukan belum ada Berita Acara Serah Terima (BAST) hasil pekerjaan yang ditandatangani oleh para pihak in casu PENGGUGAT dan TERGUGAT” dalam hal ini PENGGUGAT sangat kbcrcatan telah disebut Wanprestasi atau ingkar janji PENGGUGAT berusaha in emu tar balik fakta yang sebenarnya adalah **PENGGUGAT sendiri yang Wanprestasi dengan cara tidak man menepati janjinva untuk membayar sebesar Rp 1.995.000.000,-** (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) atau sebesar 30% (yakni pembayaran kelima sebesar 22% ditambah pengembalian retensi sebesar 8%) dari kesepakatan Nilai Pekerjaan (kontrak) adalah *Lump Sum Fixed Price* sebesar Rp 6.650.000.000,- (enam milyar enam ratus lima puluh juta rupiah). PENGGUGAT selalu berdalih bahwa kandang ayam tersebut belum selesai dikerjakan atau baru 61% dikerjakan padahal **pada fakta sebenarnya kandang ayam tersebut sudah .selesai 100%** (seratus persen) bisa dilihat dari foto-foto yang akan TERGUGAT hadirkan menjadi barang bukti di persidangan ini dan TERGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini **mohon agar dilakukan pemeriksaan setempat** agar perkara ini menjadi terang-benderang dan dapat disaksikan dan dinilai bahwa bentuk bangunan seperti ini sebetulnya sudah 100%. PENGGUGAT berusaha menyudutkan seolah-olah TERGUGAT yang lalai dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) tetapi iustru PENGGUGAT lah yang tidak paham isi dari **Pasal 9** di perjanjian dalam kasus ini tentang Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST I) yang isinya:
- “9.1 selambat-lambatnya 14 (empat betas) hari sebelum tanggal penyelesaian Pekerjaan Kandang Pihak Pertama untuk mengadakan pemeriksaan atas basil Pekerjaan Kandang Keseluruhan sebagai dasar pembuatan Berita Acara Terima*



Pertama.

9.2 pekerjaan dapat diserahkan apabila seluruh Pekerjaan Kandang dan Fasilitas Pendukung sebagaimana Butir (2) diatas yang dimaksud dalam Perjanjian ini telah selesai dilaksanakan oleh Pihak Kedua sepenuhnya atau 100% (seratns per sen) dengan kua litas yang baik, segala sistem/item pekerjaan yang ada dapat berfungsi dengan baik dan diterima oleh Pihak Pertama.

9.3 Berita Acara Serah Terima (BAST I) dapat ditandatangani Para Pihak dengan persyaratan sebagai berikut:

1. Para Pihak telah memeriksa hasil pekerjaan seluruh pekerjaan kandang bersama-sama.
2. Pekerjaan perbaikan dari hasil pemeriksaan bersama (defect list) sudah diselesaikan dengan baik dan diterima oleh Pihak Pertama.
3. Testing, dimana seluruh instalasi/item/komponen pekerjaan sudah berfungsi dengan baik dan diterima oleh Pihak Pertama. ”

Bahwa iustru pihak PENGUGAT tidak nielaksanakan defect list (daftar kerusakau) seharusnya defect list ini dibuat oleh PENGUGAT mana-mana sa ja yang diangqqap dan dianggap rusak (setelah dilakukan pemeriksaan secara bersama) lalu daftar keruskan yang ada di defect list ini dikeriakan untuk diperbaiki oleh TERGUGAT. Setelah diperbaiki dan diterima oleh PENGUGAT banilah BAST I trsebut bisa ditandatangani, tetapi pada fakta yang sebenamva TERGUGAT sudah beberapa kali menanyakan defect list kcpada PENGUGAT. Namun, pihak PENGUGAT tidak juga mcnycrahkan defect list tersebut. Padahal defect list adalah kcwaiiban PENGUGAT. Ada bukti-bukti print out whatsapp bahwa TERGUGAT beberapa kali menanyakannya kepada PENGUGAT. Sehingga secara tcgas PENGUGAT lah vang tclah melakukan ingkar ianji/ Wanprestasi dengan tidak memberikan defect list.

10. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas butir kc-10 posita Gugatan yang pada pokoknya PENGUGAT mendalikan sebagai berikut “...disamping telah Wcmprestcisi terhadap waktu dalam mengerjakan proyek pembangunan kandang ay am sebagaimana dimaksud dalam poin ke-9 diatas, TERGUGAT juga telah Wanprestasi dalam melaksanakan pembangunan proyek kandang ayam, karena dalam melakukan pembangunan proyek kandang



ayam telah tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Ins ta lasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA- RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020, seperti... ” bahwa dari uraian yang didalilkan oleh PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah Wanprestasi dengan tidak mengerjakan yang menurut PENGGUGAT telah tidak sesuai diantaranya pondasi plat, beton bertulang sloop gantung dan lain-lain. PENGGUGAT kurang memahani tentang Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 001/ PMA-RK&M/SPK/VI/2020 pada Pasal 7 Mengenai Sanksi butir kc-7.2 : **Pelaksanaan pekerjaan menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan dalam Surat Perintah**

Kerja. Maka PIHAK PERTAMA berhak memberikan surat peringatan tertulis kepada PIHAK KEDUA dan apabila PIHAK KEDUA tidak mengindahkan surat peringatan tersebut hingga dua kali, maka dengan kejadian tersebut telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian dan atau Wanprestasi PIHAK KEDUA sehingga PIHAK PERTAMA berhak membatalkan Surat Perintah pekerjaan ini secara sepihak serta pihak kedua dikenakan pinalti sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai pekerjaan kontrak proyek dan sisa Pembayaran menjadi PIHAK PERTAMA. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan surat peringatan tersebut seharusnya PENGGUGAT menggunakan hak dan kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Apabila PENGGUGAT menjalankan sesuai dengan aturan maka TERGUGAT pun akan memperbaiki mana saja yang kurang dari pekerjaan tersebut seperti sebagaimana diatur dalam pasal 9 ayat 3 butir kedua disana disyaratkan adanya defect list (daftar kerusakan) dimana kerusakan- kerusakan tersebut dimasukkan kedalam suatu daftar untuk diperbaiki oleh TERGUGAT.

11. Bahwa TERGUGAT menolok secara tegas dalil-dalil yang diuraikan PENGGUGAT dalam butir ke-11 posita Gugatan yang pada pokoknya menerangkan “...akibat perbuatan yang dilakukan TERGUGAT dalam melaksanakan pembangunan kandang ayam karena dilakukan TERGUGAT tidak tepat waktu, pembangunan yang asal-asalan dan tidak memenuhi standar konstruksi...” TERGUGAT



sangat keberatan karna total pembangunan kandang ayam tersebut sudah dilakukan 100% bukan 61% seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT dan bilamana dianggap kurang dari standar mutu, kenapa tidak dipakai hak untuk mclaksanakan defect list scpcrti yang telah diatur dalam Pasal 6 Perjanjian dalam perkara ini. Ini merupakan akal-akalan PENGGUGAT saja tidak mau membayar sisa pembayaran pckcrjaan yang sebenarnya telah TERGUGAT kerjakan.

12. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada butir ke-12 yang pada pokoknya PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT telah Wanprestasi dan mcuntut kcpada TERGUGAT untuk mengembalikan uang kelebihan pembayaran yang telah PENGGUGAT bayarkan kcpada TERGUGAT yakni sebesar Rp 4.655.000.000,- (empat milyar enam lima puluh lima juta rupiah) atau sebesar 70% dari nilai kontrak Perjanjian Kerjasama. Hal ini tentulah tidak benar karna fakta sebenarnya PENGGUGAT yang telah Wanprestasi dengan tidak mau membayar sisa pembayaran sebesar Rp 1.995.000.000,- (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) atau sebesar 30% (yakni pembayaran kelima sebesar 22% ditambah pengembalian retensi sebesar 8%) dari kesepakatan Nilai Pekerjaan (kontrak) adalah Lump Sum Fixed Price sebesar Rp 6.650.000.000,- (enam milyar enam ratus lima puluh juta rupiah). Padahal pekerjaan pembuatan kandang ayam itu sudah diaksanakan 100% TERGUGAT memiliki data-data yang akurat akan ha) ini dan akan ditcrangkan oleh dua orang saksi ahli konstruksi bangunan di dalam persidangan ini.

13. Bahwa TERGUGAT menolak tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada butir ke-13 yang pada pokoknya PENGGUGAT telah menyatakan TERGUGAT Wanprestasi schingga PENGGUGAT menderita kcrugian karna harus memperbaiki bcberapa bagian bangunan agar bisa dipakai, memperbaiki konstruksi lantai dua kandang ayam, membayar bunga bank, membayar biaya konsultan, dan keuntungan yang diharapkan dan lain-lain yang kemudian PENGGUGAT memperkirakan sebesar RP 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) TERGUGAT dalam hal ini tentu saja



menolak ganti rugi sebesar itu karna **kerugian-kerugian tersebut bersifat obscur libel/sumir/ tidak jelas dan tidak ada rinciannya terkesan niengada-ngada** menurut YALIIYA HARAHAP menjelaskan pengertian *obscur libel yang berarti swat Gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk)*. Disebut juga, *formulasi Gugatan yang tidak jelas*. oleh karenanya adalah sangat wajar TERGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar ganti rugi yang tidak jelas ini untuk tidak dikabulkan atau ditolak atau setidaknya untuk tidak diterima.

PERIHAL PERMOHONAN PROVISI YANG KONTRADIKTIF

14. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas butir ke-14 yang isinya mendalilkan agar dikabulkan untuk dikeluarkannya putusan provisi yang memberi izin kepada PENGGUGAT untuk menguasai dan memanfaatkan kandang ayam yang telah terbangun meski ada upaya banding dan kasasi, penolakan tersebut dengan alasan bahwa :

14.1. Berita Acara Serah Terima (BAST) belum ditandatangani karna PENGGUGAT tidak ada itikad untuk menandatangani BAST ke 1 maupun ke 2 padahal penandatanganan telah disyaratkan dalam perjanjian kerjasama dalam perkara ini selain daripada itu PENGGUGAT tidak mau memberikan *defect list* sehingga PENGGUGAT lah yang Wanprestasi, dengan belum terjadinya serah terima maka kandang tersebut masih menjadi milik TERGUGAT.

14.2. PENGGUGAT **telah kontradiktif** dalam pernyataannya yang menyebutkan bahwa **TERGUGAT tidak pernah mcnyelesaikan proyek** pembuatan kandang ayam ini **dan baru bisa mcnyelesaikan 61%** (Enam Puluh Satu Persen) tetapi kontradiktif dengan provisi **PENGGUGAT kutipannya sebagai berikut : “memberi ijin kepada Penggugat untuk menguasai dan memanfaatkan kandang ayam vans sudah terbansun, meski a da ada up ay a liukunt banding dan kasasi”** dari dalil Provisi ini jelas terlihat ada **pengakuan PENGGUGAT bahwa kandang itu sudah terbangun**. tetap bersikukuh dengan pernyataan posita sebelumnya bahwa kandang tersebut baru dikerjakan 61% (Enam Puluh Satu Persen) alangkah bertolak belakang / kontradiktif dengan



permohonan provisi ini. Pada fakta yang sebenarnya pembangunan kandang ayam tersebut sudah 100% yang nanti akan dibuktikan dengan keterangan Ahli dan Pemeriksaan setempat.

14.3. namun jika PENGGUGAT tetap bersikukuh ingin mengajukan permohonan provisi tetap saja menjadi kontradiktif karena kandang ayam tersebut **sudah terbangun artinya pembayaran dalam pembangunan proyek ini seharusnya dilunasi dulu** tetapi pada faktanya PENGGUGAT baru bayar 70% (Tujuh Puluhan Persen) sehingga sangat wajar bagi TERGUGAT untuk meminta sisa pembayaran sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VI 1/2020, Atas ketiga alasan tersebut sudah sangat wajar permohonan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk tidak dikabulkan atau ditolak.

15. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas butir ke-15 yang isinya mendalilkan agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoome) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan.

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa PENGGUGAT konvensi menjadi TERGUGAT Rekonvensi demikian sebaliknya TERGUGAT konvensi adalah PENGGUGAT Rekonvensi.
2. Bahwa apa-apa yang terurai di dalam Rekonvensi menjadi satu kesatuan dengan Konvensi yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT Rekonvensi bekerja sama dengan TERGUGAT Rekonvensi untuk membuat proyek kandang ayam yang terletak dikampung Neglasari, RT 01, RW 07, Desa Majalaya, Kecamatan Cikalong Kulon, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.
4. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi sebagai pelaksana pekerjaan pembangunan kandang ayam, gudang, pekerjaan infrastruktur, pengadaan instalasi listrik dan air, serta ruang genset dan ruang panel diatas lahan yang terletak dikampung Neglasari, RT 01, RW 07, Desa Majalaya, Kecamatan Cikalong Kulon, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa

Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Barat.

5. Bahwa untuk lebih menjamin adanya kepastian hukum dalam proyek pembangunan tersebut diatas telah ditandatangani perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT Rekonvensi sebagai penerima pekerjaan dan TERGUGAT Rekonvensi sebagai pemberi pekerjaan. Yang mana pengerjaan proyek tersebut dituangkan dalam Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, **Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020.**

6. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, **Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VI 1/2020, tertanggal 1 juli 2020,** dalam **pasal 2 angka 2.5,** disebutkan bahwa ruang lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan PENGGUGAT Rekonvensi antara lain:

- a. Pekerjaan kandang 2 lantai, ukuran 126M x 12M, sebanyak 2 unit.
- b. Pekerjaan Infrastruktur, Parkir, DPT, Saluran.
- c. Pekerjaan Mess ukuran 6M x 6M (2 kamar, 1 kamar mandi).
- d. Pekerjaan Gudang (ukuran 6M x 12M).
- e. Pekerjaan Ruang Genset dan Ruang Panel (ukuran 6M x 4M).
- f. IPAL kapasitas 4 M3.
- g. Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing.

Selanjutnya dalam Pasal 3 Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020, ruang lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan oleh PENGGUGAT Rekonvensi meliputi pula;

- a. Gudang, meliputi:
- b. Pos Satpam
- c. Gerbang masuk kandang (car washer)
- d. Mushola
- e. Tempat tunggu sopir (pos driver)
- f. Kandang ayam.

7. Bahwa selanjutnya ruang lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan oleh PENGGUGAT Rekonvensi lebih lanjut diuraikan secara rinci dalam Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor : 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 juli 2020.



8. Bahwa hingga sekarang pekerjaan tersebut sudah selesai 100% namun TERGUGAT Rekonvensi baru memenuhi pembayarannya sebesar 70% atau sebesar Rp.4.655.000.000,- (empat miliar enam ratus dua puluh lima rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

- Pembayaran pertama, 15 Juli 2020 yakni sebesar 15% dari nilai kontrak sebesar Rp.997.500.000,- (sembilan ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).
- Pembayaran kedua, 7 agustus 2020, sebesar 15% yakni Rp.997.500.000,- (sembilan ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).
- Pembayaran ketiga, 24 agustus 2020 sebesar 20% yakni Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan pada tanggal 25 agustus 2020 sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Sehingga totalnya menjadi Rp. 1.330.000.000,- (satu miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah).
- Pembayaran keempat, 17 September 2020 sebesar 20% yakni Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 5 oktober 2020 sebesar Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah). Sehingga total yang dibayarkan Rp. 1.330.000.000,- (satu miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah).

Berdasarkan rincian diatas maka total nilai kontrak yang sudah dibayarkan oleh TERGUGAT Rekonvensi adalah sebesar Rp.4.655.000.000,- (empat miliar enam ratus lima puluh lima juta rupiah) sehingga terdapat sisa pembayaran sebesar 30% (yakni pembayaran kelima sebesar 22% ditambah pengembalian retensi sebesar 8%) atau Rp. 1.995.000.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah), yang hingga saat ini belum dilunasi oleh TERGUGAT Rekonveksi.

9. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi pernah beberapa kali menagih kepada TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar sisa pembayarannya tersebut dalam surat tertanggal 7 Januari 2021 **No. 0701-0/JAK-PMA/I/2021**. Poin 3 yang berbunyi "*kami telah mengajukan invoice tagihan 100% pertanggal 10 Desember 2020 oleh karena hal tersebut kami ingin menanyakan perihal invoice tagihan 100% tersebut.*" Karena sudah beberapa kali dilakukan penagihan namun tetap saja TERGUGAT Rekonvensi tidak juga memenuhi

Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



prestasinya. Maka sudah sangat wajar apabila TERGUGAT Rekonvensi dinyatakan telah ingkar janji atau Wanprestasi.

10. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi pernah mengirimkan surat **No. 0910-0/JAK-PMA/X/2020** perihal permohonan surat *checklist* PHO tertanggal 9 November 2020 yang ditujukan ke PT. Putrataruna Mitraprima Agroindo (TERGUGAT Rekonvensi) yang isinya antara lain “*Sehubungan dengan selesainya pekerjaan kami, maka kami mengajukan untuk dilakukannya checklist pertama (PHO), Adapun untuk waktunya selambat-lambatnya tanggal 17 November 2020. Berikut perwakilan dari kami untuk melakukan checklist PHO (CV Terlampir).*” Ini membuktikan bahwa PENGGUGAT Rekonvensi pernah menegur TERGUGAT Rekonvensi untuk melaksanakan isi perjanjian pada **pasal 5 ayat 5** yang berbunyi “*Pembayaran kelima sebesar **22% (dua puluh dua persen)** dari nilai kontrak akan dibayarkan dengan pencapaian **kemajuan pekerjaan (progress) telah selesai 100% (seratus persen)** bilamana diterima dan disetujui oleh Pihak Pertama yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Berita Acara Serat Terima Pertama (BASTI) oleh Para Pihak.*” Dalam hal ini syarat keluarnya **BAST I** adalah terpenuhinya **checklist PHO** dari TERGUGAT Rekonvensi namun TERGUGAT Rekonvensi hingga saat Gugatan Rekonvensi ini dibuat **checklist PHO** tersebut tidak kunjung dipenuhi sehingga prestasi dari pasal 5 ayat 5 tersebut tidak dipenuhi oleh TERGUGAT Rekonvensi.

11. Bahwa TERGUGAT Rekonvensi telah **melanggar pasal 5 ayat 10 Perjanjian Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020** yang berbunyi “*Pembayaran dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dilaksanakan dalam waktu **7 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya INVOICE** yang dilengkapi dengan Sertifikat Pembayaran, faktur pajak pembelian serta dokumen penunjang lainnya, seperti: Laporan Progress dan Berita Acara Pemeriksaan Kemajuan Pekerjaan (BAPKP), Berita Acara Pembayaran (BAP), foto-foto kemajuan pekerjaan, fotocopy Perjanjian dan bukti setor pembayaran pajak sebelumnya atau swat pemberitahuan masa pajak pertambahan nilai serta lampiran-lampiran lain jika ada, yang diminta oleh Pihak Pertama Dalam hal ini **INVOICE tagihan 100% (seratus persen) atau pembayaran kelima sudah dikirimkan dan diterima oleh TERGUGAT Rekonvensi pada tanggal 10 Desember 2020** tetapi hingga Gugatan Rekonvensi ini dibuat pembayaran tersebut tidak kunjung*

Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



dipenuhi oleh **TERGUGAT Rekonvensi**. Oleh karena INVOICE sudah diterima tetapi tidak mau melakukan pembayaran sesuai isi perjanjian maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menetapkan **TERGUGAT Rekonvensi** telah ingkar janji atau Wanprestasi.

12. Bahwa dari butir 9, 10 dan 11 menegaskan adanya Wanprestasi yang dilakukan **TERGUGAT Rekonveksi** disamping itu ada pula Pengakuan **TERGUGAT Rekonveksi** dalam Permohonan Provisi sbb : *“memberi ijin kepada Penggugat untuk menguasai dan memanfaatkan kandang ayam yang sudah terbangun, meski ada upaya hukum banding dan kasasi”* dari dalil Provisi ini jelas terlihat ada **pengakuan PENGGUGAT bahwa kandang itu sudah terbangun dan siap dipakai dan dimanfaatkan oleh TERGUGAT Rekonveksi**. Tetapi **TERGUGAT Rekonveksi** tidak mau melunasi sisa pembayaran sebesar 30% (yakni pembayaran kelima sebesar 22% ditambah pengembalian retensi sebesar 8%) atau Rp. 1.995.000.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah), yang hingga saat ini belum dilunasi oleh **TERGUGAT Rekonveksi**.

13. Bahwa akibat dari perbuatan Wanprestasi yang dilakukan **TERGUGAT Rekonvensi** telah menimbulkan **Kerugian Materil** terhadap **PENGGUGAT Rekonvensi** karena **PENGGUGAT Rekonvensi** sampai dengan Gugatan **Rekonvensi** ini dibuat tidak pernah membayar kewajibannya sebesar 30% (yakni pembayaran kelima sebesar 22% ditambah pengembalian retensi sebesar 8%) atau sebesar Rp. 1.995.000.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) sehingga wajar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan menghukum **TERGUGAT Rekonvensi** untuk membayar Rp. 1.995.000.000,- (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) kepada **PENGGUGAT Rekonvensi** secara tunai.

14. Bahwa kerugian lainnya yang diderita oleh **PENGGUGAT Rekonvensi** ialah berupa **kerugian non materil** **PENGGUGAT** merasa trauma dan jadi hilang kepercayaan nya kepada **TERGUGAT Rekonvensi** padahal dulu merupakan mitra kerja yang baik. Selain itu **PENGGUGAT Rekonvensi** juga merasa dirugikan karena dengan tidak dibayarnya kewajiban pembayaran oleh **TERGUGAT Rekonvensi** yang berlangsung sudah hampir 2 tahun apabila uang tersebut digunakan untuk usaha lain tentu akan sangat

Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



menguntungkan. Memang sulit untuk dirinci tetapi kiranya sangat wajar apabila kerugian non materil yang diderita oleh PENGGUGAT Rekonvensi adalah sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan wajar pula kiranya PENGGUGAT Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) kepada PENGGUGAT Rekonvensi.

15. Bahwa karena ada kekhawatiran PENGGUGAT Rekonvensi bahwasanya TERGUGAT Rekonvensi tidak akan melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini jika perkara ini telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sangat wajar dan beralasan menurut hukum jika PENGGUGAT Rekonvensi memohon agar TERGUGAT Rekonvensi dihukum juga untuk membayar uang paksa (dwangsoon) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak perkara ini di putus dan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga pelunasan pembayaran dilakukan TERGUGAT Rekonvensi.

16. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan yang PENGGUGAT Rekonvensi ajukan dalam perkara ini tidak sia-sia (ilusoir) nantinya dikemudian hari, bersama ini PENGGUGAT Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cianjur atau Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT Rekonvensi antara lain :

- a. Sebidang tanah berikut bangunan kantor yang terletak di Ruko Simprung Plaza Jababeka, Jalan Taman Simprung Raya Blok A.2 No 12 A Kelurahan Sertajaya, Kecamatan Cikarang Timur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
- b. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atas nya berupa kandang ayam yang terletak di Desa Majalaya, Kec Cicalong, Kabupaten Cianjur dengan luas dengan luas \pm 3 hektar dan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan tanah milik Ibu Ir.Tini Minarto
 - Selatan: berbatasan dengan tanah milik Bpk. Hutagalung
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Bpk. Cengbeng

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



- Barat : berbatasan dengan tanah milik Bpk. Eko

17. Bahwa oleh karena perkara ini didasarkan pada Bukti-bukti yang otentik, sah dan mengikat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR mohon agar perkara ini diputus secara serta merta (Uitvoerbaar bij vorradd), meskipun ada upaya hukum banding, dan kasasi.

Berdasarkan dalil-dalil yang diutarakan diatas, sudilah Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cianjur c.q Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PETITUM :

DALAM PROVISI:

1. Menolak seluruh permohonan Provisi dari PENGGUGAT.
2. Menolak untuk memberi ijin kepada PENGGUGAT untuk menguasai dan memanfaatkan kandang ayam yang sudah dibangun oleh TERGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti yang diajukan PENGGUGAT Rekonvensi.
3. Menyatakan TERGUGAT Rekonvensi telah Wanprestasi.
4. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar Kerugian Materil sebesar Rp. 1.995.000.000,- (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) secara sekaligus dan seketika terhitung paling lama 7 (tujuh) hari sejak Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.
5. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar kerugian Non materil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



sekaligus dan seketika terhitung paling lama 7 (tujuh) hari sejak Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

6. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar Uang Paksa (<dwangsoome) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika TERGUGAT Rekonvensi lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkrach van gewijde*).
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang PENGGUGAT Rekonvensi ajukan.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi.
9. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Dalam KONVENSI dan REKONVENSI.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon keadilan yang seadil-adilnya (**ex aequo et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 29 Nopember 2021.;

Menimbang, bahwa atas Replik Kuasa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan duplik tertanggal 6 Desember 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan Kuasa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti-bukti Surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PUTRA TARUNA MITRA PRIMA AGRO INDO No.95 tanggal 27 September 2016, bermeterai cukup dan diberi tanda(P-1) ;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0043682.AH.01.01 Tahun 2016 tertanggal 3 Oktober 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT PUTRA TARUNA MITRA PRIMA AGRO INDO, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-2) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO No 131, tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Hj. WIWIK ROWIYAH SUPARNO, SH, Notaris di Bekasi, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-3) ;
4. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan terbatas PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO No 05, tanggal 06 Mei 2020 yang dibuat dihadapan RENNY FONDA, SH, Notaris di Kota Cilegon, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-4) ;
5. Fotokopi Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Kampung Neglasari RT 01/07 Desa Majalaya, Kecamatan Cikalong Kulon, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tertanggal 1 Juli 2020 antara PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO dengan PT. JAYA ABADI KONSTRUKSINDO, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-5) ;
6. Fotokopi Invoice No 0707-01/DP/YIS-SS/2020 tertanggal 07 Juli 2020 dari YOGI ISKANDAR yang ditujukan kepada PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO sebesar Rp 997.500.000,-, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-6) ;
7. Fotokopi Kwitansi No 0707-01/DP/YIS-SS/2020 tertanggal 07 Juli 2020 yang ditandatangani YOGI ISKANDAR yang telah menerima uang DP dari PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO sebesar Rp 997.500.000,, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-7) ;
8. Fotokopi Bukti Transfer Dana Rekening BCA keRekening BCA AC 873-0152214 atasnama YOGI ISKANDAR sebesar Rp 997.500.000,- sebagai pembayaran DP 15 % Pembangunan Kandang Ayam, tertanggal 15 Juli 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-8) ;
9. Fotokopi Invoice No 2407-02/Progress/YIS-SS/2020, tertanggal 24 Juli 2020 dari YOGI ISKANDAR yang ditujukan kepada PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO sebesar Rp 997.500.000,-, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-9) ;
10. Fotokopi Kwitansi No 2407-02/Progress/YIS-SS/2020, tertanggal 24 Juli 2020 yang ditandatangani YOGI ISKANDAR yang telah menerima uang 15 % dari Nilai Kontrak atas Pekerjaan Pembangunan Kandang Ayam dari PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO sebesar Rp 997.500.000,-, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-10) ;
11. Fotokopi Bukti Transfer Dana Rekening BCA keRekening BCA AC 873-0152214 atasnama YOGI ISKANDAR sebesar Rp 997.500.000,-

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



sebagai pembayaran DP 15 % Pembangunan Kandang Ayam, tertanggal 7 Agustus 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-11) ;

12. Fotokopi Invoice No 2407-04/Progress/YIS-PMA/2020, tertanggal 24 Agustus 2020 dari YOGI ISKANDAR yang ditujukan kepada PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO sebesar Rp 1.330.000.000,- sebagai pembayaran 20% Progres Payment Paket Pekerjaan Pembangunan Kandang Ayam Di Desa Majalaya, Kab Cianjur, Jawa Barat, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-12) ;
13. Fotokopi Kwitansi No 2407-04/Progress/YIS-PMA/2020, tertanggal 24 Agustus 2020 yang ditandatangani YOGI ISKANDAR yang telah menerima uang 20 % dari Nilai Kontrak atas Pekerjaan Pembangunan Kandang Ayam dari PT. PUTRATARUNA MITRAPRIMA AGROINDO sebesar Rp 1.330.000.000,-, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-13) ;
14. Fotokopi Bukti Transfer Dana Rekening BCA keRekening BCA AC 873-1770000 atasnama YOGI ISKANDAR sebesar Rp 1.200.000.000,- sebagai pembayaran sebagian dari 20 % Pembangunan Kandang Ayam, tertanggal 24 agustus 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-14) ;
15. Fotokopi Bukti Transfer Dana Rekening BCA keRekening BCA AC 873-1770000 atasnama YOGI ISKANDAR sebesar Rp 130.000.000,- sebagai pembayaran sebagian dari 20 % (transfer ke 2) Pembangunan Kandang Ayam, tertanggal 25 Agustus 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-15) ;
16. Fotokopi Bukti Transfer Dana Rekening BCA keRekening BCA AC 873-1770000 atasnama YOGI ISKANDAR sebesar Rp 665.000.000.00,- sebagai pembayaran sebagian dari 20 % Pembangunan Kandang Ayam, tertanggal 17 September 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-16) ;
17. Fotokopi Bukti Transfer Dana E Banking tanggal 4 Oktober 2020, atas nama YOGI ISKANDAR sebesar Rp 665.000.000.00,- sebagai pembayaran sisa 50% Pembangunan Kandang Ayam, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-17) ;
18. Fotokopi Rekening Koran Bank BCA periode 31-07-20 s.d. 31-08-20 atas nama PT.PUTRATAMA SATYA BHAKTI, AC 0663073092, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-18) ;
19. Fotokopi Rekening Koran Bank BCA periode September 2020 atas nama PT.PUTRATAMA SATYA BHAKTI, AC 0663073092, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-19) ;



20. Fotokopi Rekening Koran Bank BCA periode 30-09-20 s.d. 31-10-2020 atas nama PT.PUTRATAMA SATYA BHAKTI, AC 0663073092, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-20) ;
21. Fotokopi *Minute Of Meeting* tanggal 2 November 2020 yang dilaksanakan di kantor PT.PUTRATAMA SATYA BHAKTI , bermeterai cukup dan diberi tanda (P-21) ;
22. Fotokopi Surat dari PT Jaya Abadi Kontruksindo yang ditujukan kepada PT.PUTRATAMA SATYA BHAKTI tanggal 9 November 2020 No 0910-0/JAK-PMA/X/2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-22) ;
23. Fotokopi *Minute Of Meeting* tanggal 9 November 2020 yang dilaksanakan di kantor PT.PUTRATAMA SATYA BHAKTI , bermeterai cukup dan diberi tanda (P-23) ;
24. Fotokopi Surat dari PT Putrataruna Mitraprima Agroindo yang ditujukan kepada PT Jaya Abadi Kontruksindo, tanggal 10 November 2020 No 013/PTMA/JAK/XI/2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-24) ;
25. Fotokopi Surat dari PT Putrataruna Mitraprima Agroindo yang ditujukan kepada PT Jaya Abadi Kontruksindo tanggal 10 November 2020 No 14/PTMA/JAK/XI/2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-25) ;
26. Fotokopi Surat dari PT Jaya Abadi Kontruksindo yang ditujukan kepada PT Putrataruna Mitraprima Agroindo tanggal 16 November 2020 No 0611-0/JAK-PMA/XI/2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-26) ;
27. Fotokopi *Minute Of Meeting* tanggal 16 November 2020 yang dilaksanakan di kantor PT. Putrataruna Mitraprima Agroindo, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-27) ;
28. Fotokopi Surat dari PT Putrataruna Mitraprima Agroindo yang ditujukan kepada PT Jaya Abadi Kontruksindo tanggal 10 November 2020 No 14/PTMA/JAK/XI/2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-28) ;
29. Fotokopi *Minute Of Meeting* tanggal 23 November 2020 yang dilaksanakan di kantor PT Putrataruna Mitraprima Agroindo, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-29) ;
30. Fotokopi Surat dari PT Putrataruna Mitraprima Agroindo yang ditujukan kepada PT Jaya Abadi Kontruksindo tanggal 22 Desember 2020 No 15/PT1MA/JAK/XI/2020 tentang Peringatan 2, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-30) ;
31. Fotokopi Surat dari PT Putrataruna Mitraprima Agroindo yang ditujukan kepada PT Jaya Abadi Kontruksindo tanggal 29 Desember 2020 No



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17/PTMA/JAK/XI/2020 tentang Peringatan 3, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-31) ;

32. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan Pertama, Peringatan kedua dan Peringatan ketiga tanggal 8 Januari 2021 , bermeterai cukup dan diberi tanda (P-32) ;
33. Fotokopi Laporan Evaluasi Perencanaan Bangunan Eksisting Peternakan Ayam, yang dibuat Struclab, dengan Penanggungjawab Andy Sunjaya, ST.,MT. , bermeterai cukup dan diberi tanda (P-33) ;
34. Fotokopi Laporan Struktur Perencanaan Bangunan Eksisting Peternakan Ayam, yang dibuat Struclab, dengan Penanggungjawab Andy Sunjaya, ST.,MT., bermeterai cukup dan diberi tanda (P-34) ;
35. Fotokopi Summary progress periode s/d Desember 2020, sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-35) ;
36. Fotokopi Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan Kandang Ayam, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-36) ;
37. Fotokopi Laporan Gambar Perkuatan Struktur Kandang Ayam yang diterbitkan oleh pihak Tergugat dan diserahkan kepada Penggugat pada bulan November 2022, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (P-37) ;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat bertanda P-8, P-14, P-15, P-16, P-17, P-26, P-30, P-36 dan P-37 tidak ada aslinya berupa copy dari copy;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Saksi-saksi di Persidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. **ANDY SUNJAYA**

- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan antara PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo dengan PT. Jaya Abadi Konstruksindo yaitu ada ketidak sesuaian dalam perjanjian kerja dengan yang ada di lapangan.
- Bahwa saksi bekerja di Jakarta, perusahaan milik saya sendiri yaitu Struclab dan saksi punya keahlian di bidang konsultan, di bidang teknik sipil serta pengalaman saksi mendisen gedung, sudah sekitar 10 (sepuluh) tahun.

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



- Bahwa saksi diminta oleh ibu Susi sebagai owner di PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo untuk melakukan pengecekan atau pemeriksaan konstruksi di lapangan, apakah sudah sesuai dengan perencanaan.
- Bahwa saksi melakukan pemeriksaan sendiri ke lapangan pada bulan Desember 2020 dan melakukan pemeriksaan secara visual.
- Bahwa saksi pernah melihat beberapa bagian saja dari perjanjian antara PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo dengan PT. Jaya Abadi Konstruksindo
- Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan saksi di lapangan ditemukan ketidaksesuaian tersebut yaitu :
 1. Material yang disajikan
 - Kolom baja, contohnya pedestal kolong tidak sesuai gambar
 - Mutu beton
 - Ketebalan kelasnya
 2. Posisi foot plate

Saya cek kondisi tanah, ternyata dimensi yang dilakukan tidak mencukupi, dimensi yang diberikan kurang, dengan situasi keadaan tanah tersebut.
 3. Untuk kedalaman tidak saksi ukur, karena sudah tertutup, jadi saksi tidak membongkar.
 4. Di Pondasi saksi hanya melakukan analisis, saksi melakukan sondir (penyelidikan tanah untuk mendapatkan daya dukung tanah tersebut), ternyata hasil analisis nya bahwa tidak mencukupi dimensinya.
- Bahwa setelah saksi lakukan pemeriksaan terdapat juga ketidak sesuaian lainnya yaitu Secara visual di lapangan pondasi foot plate 80 x 80 cm, ternyata di lapangan pun ukurannya 80 x 80 cm, sehingga untuk ketidaksesuaian pondasi adalah tidak ada.
- Bahwa Beton pedestal, kami melakukan uji lapangan dengan UPV NDT dan poring dimana UPV NDT menggunakan alat yang menggunakan gelombang dengan pengirim sinyal yang akan memperoleh kerapatan beton, sedangkan poring adalah korelasi dengan metode grafik untuk mendapatkan ketahanan beton.
- Bahwa saksi sempat mengambil sampel beton, kemudian dilakukan pengujian di lab, diperoleh hasil yang tidak sesuai bahwa jauh lebih rendah daripada yang direncanakan dan semua hasil pemeriksaan telah saksi tuangkan dalam laporan hasil evaluasi dimana kualitas 12,2 MPA setara dengan K 140, 12,2 MPA itu silinder sedangkan K 175 setara dengan 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MPA kalau K 140 bukan 10 MPA, itu metode pemeriksaan yang saksi lakukan dengan UPV NDT dan poring sehingga masuk ke K 140.

- Bahwa terhadap Slot gantung tidak saksi periksa.
- Bahwa pemasangan Pedestal tidak simetris dan tidak senter dengan kolom baja, bila dilihat secara visual di halaman 14 bukti P-33, seharusnya kolom beton/baja dipasang ditengah-tengah kolom baja.
- Bahwa saksi juga memeriksa plat-plat lantai dimana Plat lantai secara visual diketahui plat lantai bawah melendut, jadi apabila kita berjalan, pada saat berada di tengah-tengah bentang akan terasa lebih rendah daripada di ujung hal ini bisa disebabkan tanah yang disitu lunak, jadi masalahnya adalah struktur tanahnya.
- Bahwa saksi tidak mengukur ketebalan plat yang digunakan karena harus melakukan bongkar.
- Bahwa saksi juga melakukan pemeriksaan di lantai atas, secara visual saksi menemukan retak platnya di sepanjang bangunan penyebabnya bisa karena plat tipis yaitu 8 cm sebagaimana di gambar konstruksi selain itu karena menggunakan metal bag yang bergelombang, dimana tebal efektifnya hanya 3-4 cm.
- Bahwa terhadap bondek saksi tidak periksa karena harus bongkar bondek, apabila bondek dibongkar, maka bondek akan tidak bisa dipakai lagi.
- Bahwa selain itu juga jarak balok penyangga terlalu jauh, dari bentangan 12 meter, rapat kolong sekitar 4 meter, balok penyangga hanya 1, jadi ada rembesan, seharusnya saat kontruksi diperhatikan penyangganya dan kapasitas beton tidak mencukupi jadi tumpuan saja.
- Bahwa terhadap konstruksi baja di lokasi dimensi struktur yang dipakai yaitu IWF 150 x 75 x 5 x 7 , klien begel Kait tidak sesuai sudutnya 135, yang dipasang 180⁰ dan disitu ada baut ukuran 16 mm per 5/8 inci namun jumlah baut tidak sesuai, bila dipasang baut 10 tidak akan kuat.
- Bahwa saksi memeriksa pengerjaan aspal saat itu, untuk area belakang gudang sedang dikerjakan pengaspalan, selain itu ada pengerjaan bagian pinggir, namun saksi melihat penutupan tidak rata, sehingga nanti ada potensi terjadi longsor, sedangkan untuk Area tengah pengaspalan sudah padat/ sudah betul.

Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk pengaspalan sudah ada batu pecah, ada pasir dan aspal, namun saksi saat itu tidak melakukan pemeriksaan ketebalannya.
- Bahwa saksi hanya memeriksa konstruksi dan rekonstruksi untuk bahannya tidak dan saksi melakukan pemeriksaan konstruksi bukan atas permintaan kedua belah pihak walaupun seharusnya dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak.
- Bahwa saksi melakukan pemeriksaan karena klien saksi yaitu pihak Penggugat merasa ada yang tidak sesuai terhadap proyek kandang ayamnya sehingga saksi melakukan evaluasi dan pemeriksaan.
- Bahwa terhadap proyek kandang ayam antara Penggugat dan Tergugat belum dilakukan pemeriksaan bersama dan saksi tidak mengetahui kenapa alasannya belum dilakukan pemeriksaan bersama.
- Bahwa sepengetahuan saksi dari Pihak Penggugat, pihak Tergugat sudah dipanggil untuk klarifikasi dari owner yaitu Penggugat untuk struktur konstruksi kenapa seperti itu namun tidak ada respon dari Tergugat.
- Bahwa bangunan kandang ayam tersebut sudah jadi namun ada beberapa yang tidak sesuai berdasarkan pemeriksaan saksi dan saksi tidak mengetahui bagaimana pembayaran terhadap proyek tersebut serta sepengetahuan saksi belum ada penyerahan terhadap proyek tersebut dari Tergugat kepada Penggugat.
- Bahwa berdasarkan bukti P-33 tertulis pelat bondek melendut hal tersebut disebabkan kekuatan balok dimana jaraknya terlalu jauh jadi ada beberapa titik yang kurang, pengelasan kurang baik sehingga menyebabkan tegangan yang cukup besar. Hal ini tidak bisa dilakukan pengelasan ulang, tetapi harus dihapus, dibersihkan dulu las yang pertama dan mengenai baut, memang tidak ada yang standar, tetapi sebaiknya kurang masuk sehingga saya merekomendasikan untuk rekonstruksi tersebut yaitu dilakukan bongkar ulang dengan pondasi yang baik, namun biaya akan cukup besar dan hal ini tidak ada upaya lain. Hal-hal itu yang saksi sarankan kepada ibu Susi untuk mendapatkan bangunan yang lebih baik
- Bahwa standar saksi melakukan pemeriksaan adalah SNI, karena hal ini wajib dipakai oleh seluruh konstruksi dan dasar aturannya saksi tidak tahu namun sepengetahuan saksi, bahwa dasarnya adalah aturan dari Amerika

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr

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)



kemudian diadopsi oleh negara Indonesia dan Ada Undang-undang tentang rekontruksi yang mengaturnya, selain itu ada juga kode etiknya.

- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya permintaan *checklist* dan adanya permintaan penagihan pembayaran dari pihak Tergugat kepada pihak Penggugat.
- Bahwa saksi hanya bertemu dengan ibu Susi yang merupakan owner dari PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo dan saksi tidak pernah bertemu dengan pihak Tergugat.
- Bahwa saksi tidak melihat perkembangan proyek pembangunan kandang ayam tersebut tiap progress nya, dari progress kesatu hingga *progress* kedua.
- Bahwa hasil evaluasi dari saksi hanya diserahkan kepada pihak Penggugat saja tidak diserahkan kepada pihak Tergugat.
- Bahwa seingat saksi datang ke lokasi proyek kandang ayam di bulan Desember 2020 satu kali, lalu di tahun 2021 satu kali kemudian di Januari 2022 satu kali, sehingga total 3 (tiga) kali saya ke lapangan.
- Bahwa saat saksi datang pertama kali, saksi melakukan pemeriksaan secara visual dan saksi sempat mengambil pendor dan saksi ke lapangan kemudian pendor nya saksi kirimkan kepada tim saksi, untuk yang kedua, saksi berangkat sendiri sedangkan yang ketiga, pendor berangkat sendiri dan saksi tidak bareng sehingga hasil pendor ke saksi kemudian hasil datanya diolah dulu baru ke saksi.
- Bahwa saksi dalam melakukan pemeriksaan tidak ada persetujuan dari pihak Tergugat dan mengenai bangunan secara konstruksi sudah selesai struktur 70 sampai dengan 80 persen, namun mengenai instalasi saksi tidak tahu karena saksi hanya melihat gambar.
- Bahwa mengenai besi ukuran 150 x 99 x 4,5 x 7 cm, untuk ukuran tersebut tidak ada dipasaran namun tetap saja ukuran yang dipasangkan di lapangan oleh Tergugat tidak sesuai dengan di perjanjian.

Bahwa terhadap keterangan saksi akan ditanggapi para pihak didalam kesimpulan.

2. SYAIFUL ARIF

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat tentang pembangunan kandang ayam yang dibangun atas permintaan PT Putra Taruna Mitra Prima yang melaksanakan adalah PT Jaya Abadi Kontruksindo.
- Bahwa saksi diminta oleh Penggugat dalam hal ini ibu Susi untuk melakukan penilaian *progress* prestasi pekerjaan pada bulan November 2020 dan atas permintaan tersebut saksi dibayar biaya jasa sebesar Rp.5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa saksi sebagai kuantiti supplier developer yang merupakan Pekerjaan di bidang manajemen biaya proses tender sampai pembangunan selesai.
- Bahwa saksi sudah memiliki pengalaman dibidang konstruksi 17 tahun, 14 tahun di bidang prestasi kerja, 4 tahun di konsultan, 9 tahun developer.
- Bahwa saksi melakukan penilaian berdasarkan data yang diberikan oleh PT Putra Taruna Mitra Prima, berupa RAB, gambar dan spesifikasi kontrak.
- Bahwa saksi melakukan pemeriksaan secara global dan berdasarkan Pekerjaan yang dilakukan oleh PT Jaya Abadi Kontruksindo ada 7 pekerjaan.
- Bahwa bangunan kandang ayam sudah berdiri, setelah saksi melakukan penilaian dan mencocokkan antara gambar yang terbangun dengan spesifikasi dokumen kontrak, ternyata ada ketidak sesuaian yaitu bangunan kandang ayam 2 (dua) unit, namun terdapat kolom baja yang tidak dipasang sesuai dengan kontrak dan hal itu merupakan yang vital.
- Bahwa saksi melakukan pemeriksaan/penilaian terhadap besi IWF, dimana seharusnya yang dipasang sesuai isi kontrak adalah Besi IWF 150 x 99, sedangkan besi yang terpasang adalah ukuran 150 x 75.
- Bahwa terhadap besi ukuran 150 x 99 saksi belum pernah melihatnya dan belum pernah menggunakan dan saksi tidak mengetahui apakah besi ukuran tersebut ada atau tidak dipasaran .
- Bahwa saksi melakukan pemeriksaan hanya dalam tempo satu hari dan saksi juga pernah melihat hasil evaluasi dari sdr. Andy.
- Bahwa mengenai hasil infrastruktur yaitu bangunan mes, gudang, ipal dan ruang genzet hampir 95%, karena belum bisa test running untuk sistem bekerja atau tidaknya.

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



- Bahwa terhadap bangunan kandang ayam saksi tidak melakukan pemeriksaan dikarenakan bangunan tidak dipasang sesuai spesifikasi dimana Kolong baja yang dipasang itu ukuran 150 X 75 seharusnya sesuai kontrak 150 x 99 dan terhadap pemasangan beton pijakan tidak sesuai.
- Bahwa nilai prestasi kerja pihak Tergugat senilai 30,9 % karena masih terdapat yang belum dapat saksi lakukan penilaian yaitu terhadap 2 bangunan kandang ayam.
- Bahwa terhadap nilai Infrastruktur hampir 700 juta dari nilai keseluruhan pekerjaan ini atau sekitar 12%.
- Bahwa secara global temuan mayor ketidaksesuaian adalah tentang besi IWF sehingga saksi tidak dapat melakukan penilaian karena tidak sesuai spek.
- Bahwa saksi adalah penilai *progress* pekerjaan secara kuantiti, saksi tidak tahu tentang data-data dan saksi tidak diperlihatkan tentang progress pekerjaan kesatu dan kedua oleh Penggugat
- Bahwa mengenai telah dilaksanakannya pemeriksaan bersama antara Penggugat dan Tergugat saksi tidak mengetahuinya.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. **ZULFIAN S. REHALAT**

- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan antara PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo dengan PT. Jaya Abadi Konstruksindo yaitu ada perbuatan wanprestasi.
- Bahwa ada pekerjaan kontruksi, dimana yang mengerjakan adalah PT. Jaya Abadi Konstruksindo, sedangkan PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo adalah pemilik proyek.
- Bahwa saksi sebagai konsultan hukum dan diminta oleh PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo sebagai konsultan hukum yang bertugas membuat draf perjanjian/kontrak antara PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo dengan klien-klien nya.
- Bahwa saksi membuat draf/konsep perjanjian/kontrak antara PT. Jaya Abadi Konstruksindo dengan PT.Putrataruna Mitraprima Agroindo sekitar bulan Juni 2020.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa data yang digunakan untuk membuat perjanjian/kontrak berdasarkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan *Bill of Quantities (BOQ)*.
- Bahwa Rencana Anggaran Biaya (RAB) dari pihak Tergugat yang pada saat itu melalui pak Yogi.
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana awalnya penyusunan atau pembuatan RAB tersebut, yang jelas RAB tersebut adalah RAB hasil kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dan sudah final.
- Bahwa sesuai isi kontrak proyek selesai selama 76 hari dan telah disepakati oleh bu Susi sebagai direktur PT Putra Taruna Mitra Prima dan pak Yogi dari PT Jaya Abadi Kontruksindo.
- Bahwa kontrak ditandatangani bulan Juli 2020 namun saat penandatanganan saksi tidak hadir.
- Bahwa saat ini menurut informasi proyek belum selesai namun saksi belum pernah melihatnya.
- Bahwa nilai kontrak antara pihak Penggugat dan Tergugat senilai 6,65 Miliar.
- Bahwa Kontrak tersebut yaitu perjanjian pekerjaan kandang ayam, instalasi listrik dan air, dengan lingkup pekerjaan meliputi:
 1. Pekerjaan kandang
 2. Pekerjaan infrastruktur, parker, DPT, Saluran
 3. Pekerjaan Mess 6 x 6 meter 2 kamar, 1 kamar mandi)
 4. Pekerjaan Gudang 6 x 12 meter
 5. Pekerjaan Ruang Genset dan Ruang Panel 6 x 4 meter
 6. IPAL kapasitas 4 M³
 7. Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing.
- Bahwa Tentang pembayaran telah diatur dalam pasal 5 di kontrak tersebut.
 1. pembayaran pertama yaitu 15% dari nilai kontrak
 2. pembayaran kedua yaitu 15% setelah progress kemajuan pekerjaan 20%
 3. pembayaran ketiga yaitu 20% setelah progress kemajuan pekerjaan 40%
 4. pembayaran keempat yaitu 20% setelah progress kemajuan pekerjaan 60%
 5. pembayaran kelima sebesar 22% setelah progress pekerjaan mencapai 100%
 6. Namun ada pengembalian retensi sebesar 8% dari nilai kontrak akhir akan dibayarkan setelah masa pemeliharaan yaitu 3 (tiga) bulan telah selesai.

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



- Bahwa syarat untuk melakukan pembayaran Pihak kedua harus membuat Berita Acara Pemeriksaan Kemajuan Pekerjaan (BAPKP) dengan melampirkan:
 1. Laporan/record hasil pemeriksaan lapangan bersama, baik kuantitas maupun kualitas
 2. Laporan kemajuan pekerjaan (progress)
 3. Gambar-gambar yang menunjukkan prestasi (progress) fisik yang sudah dilaksanakan.
- Bahwa pemeriksaan bersama diatur didalam Pasal 5 dalam perjanjian kontrak.
- Bahwa apakah telah dilakukan pemeriksaan bersama oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa saksi bersama dengan tim mengerjakan kontrak \pm 2 hari , yang berawal kami menerima draf dari bu Susi, kemudian sekitar 2 hari kami siapkan kontrak tersebut kemudian saksi mendengar dari bu Susi bahwa tidak ada perubahan dan kontrak sudah ditandatangani.
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dimulainya pengerjaannya tersebut, dan saksi tidak ikut turun ke lokasi.
- Bahwa mengenai kendala-kendala di lapangan saksi tidak mengetahuinya karena bukan di bidang saksi.
- Bahwa sebelumnya di konsep awal kontrak untuk masa pengerjaan itu selama 3 (tiga) bulan, namun kemudian atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat jadi 76 hari.
- Bahwa tentang ruang lingkup ada di halaman 2 kontrak tersebut, mengenai isinya itu bukan dari kami, itu adalah dari pak Yogi, pokoknya semua yang berkaitan dengan teknis dari pak Yogi.
- Bahwa mengenai material tidak ada perubahan kecuali di Pasal 5 yang mengalami perubahan.
- Bahwa mengenai denda keterlambatan didalam kontrak yaitu Jika pihak kedua lalai/terlambat dalam menyelesaikan pekerjaan, maka pihak kedua wajib membayar denda keterlambatan 1 % (satu permil) per hari dari nilai kontrak dan apabila denda melebihi 5% dari nilai kontrak, pihak pertama berhak mengakhiri perjanjian secara sepihak sedangkan pihak kedua tidak bisa dibatalkan, karena pihak kedua yang lalai dalam penyelesaian pekerjaan tersebut.
- Bahwa mengenai Pelaksanaan berita acara serah terima, saksi tidak tahu karena tugas saksi hanya membuat kontrak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membuat kontrak tersebut dengan asas keseimbangan dan menurut saksi bahwa kontrak sudah sesuai dengan keinginan Penggugat dan Tergugat, dimana mereka sudah bertandatangan, artinya mereka sudah sepakat.
- Bahwa bila ada keterlambatan dari pihak pertama, seingat saksi ada diatur didalam Pasal 16 halaman 21 kontrak tersebut.
- Bahwa mengenai pekerjaan tambah kurang telah diatur didalam Pasal 12 ayat 2, atau bisa juga ada di adendum.
- Bahwa apabila ada pekerjaan yang tidak selesai tidak bisa dijadikan sebagai pekerjaan tambah kurang karena pasti beda speknya.
- Bahwa pekerjaan mushola dan mess bukan merupakan pekerjaan tambah kurang.
- Bahwa perjanjian dapat diakhiri dengan cara sepihak saja karena memang sudah diperjanjikan dalam kontrak tersebut dan sudah saling sepakat baik pihak kesatu atau pun pihak kedua bisa sama-sama mengakhiri kontrak secara sepihak, namun harus sesuai dengan syarat-syarat yang diatur di dalam kontrak tersebut.
- Bahwa mengenai Berita Acara Serah Terima (BAST) sudah terjadi atau belum saksi tidak mengetahuinya dan mengenai adendum dalam perjanjian masih dimungkinkan.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT JAYA ABADI KONTUKSINDO No.1 tanggal 3 Februari 2012, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-1) ;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-56892.AH.01.01.TAHUN 2013 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT JAYA ABADI KONTUKSINDO, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-2) ;
3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 55 Tanggal 20 Maret 2015, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-3) ;
4. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 11 Tanggal 7 Februari 2019, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-4) ;

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Nomor 6 Tanggal 19 Agustus 2019, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-5) ;
6. Fotokopi Perjanjian Nomor : 002/PMA-RK & M/PERJ/VII/2020 tertanggal 1 Juli 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-6) ;
7. Fotokopi Surat Nomor 0910-0/JAK-PMA/XI/2020 perihal Permohonan Surat Cheklist PHO tanggal 09 November 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-7) ;
8. Fotokopi Surat Nomor 2311-0/JAK-PMA/XI/2020 perihal Permohonan Surat Cheklist PHO tanggal 23 November 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-8) ;
9. Fotokopi Surat Nomor 2511-0/JAK-PMA/XI/2020 perihal Permohonan Surat Cheklist PHO tanggal 25 November 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-9) ;
10. Fotokopi Surat Nomor 3011-0/JAK-PMA/XI/2020 perihal Permohonan Klraifikasi Jawaban pihak, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-10) ;
11. Fotokopi Surat Nomor 2812-0/JAK-PMA/XI/2020 tanggal 28 Desember 2020 perihal Jawaban surat Np.014/PTMA-JAK/XII/2020 & No.015/PT.MA-JAK/XII/2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-11) ;
12. Fotokopi Surat Nomor 0701-0/JAK-PMA/XI/2020 tanggal 7 Januari 2021 perihal Jawaban surat Np.017/PTMA-JAK/XII/2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-12) ;
13. Fotokopi Gugatan Penggugat dalam perkara perdata Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-13) ;
14. Fotokopi Berita Acara Serah terima (BAST) Progres Pekerjaan SPK Nomor 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020 tanggal 19 Agustus 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-14) ;
15. Fotokopi Sertifikat Pembayaran No.SPK/PO:002/PMA RK&M/PERJ/VII/2020 tanggal 23 Oktober 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-15) ;
16. Fotokopi Sertifikat Pembayaran No.SPK/PO:002/PMA RK&M/PERJ/VII/2020 tanggal 3 Desember 2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-16) ;

Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr

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

17. Fotokopi 1 (satu) bundel foto-foto sebelum dan saat pembangunan kandang ayam tersebut bermeterai cukup dan diberi tanda (T-17) ;
18. Fotokopi 1 (satu) bundel foto-foto sesudah kandang ayam terbangun 100%, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-18) ;
19. Fotokopi Kwitansi tanggal 21 April 2020 dari/ditandatangani Ibu Hj.Susie Anggraeni (P.K/T.R) unuk pembayaran pengaspalan pogress 100% berikut invoice dan hasil opname, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-19) ;
20. Fotokopi Surat Jalan Nomor 006/BDAI-GOP/10/2020, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-20) ;
21. Fotokopi Artikel toko besi baja.com perihal ukuran baja WF tanggal 19 Mei 2021, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-21) ;
22. Fotokopi Rencana Anggaran Biaya (RAB) 68,676%, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-22)
23. Fotokopi screenshot chat grop whatsapp Penggugat/Tergugat dk, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-23) ;
24. Fotokopi Screenshot chat whatsapp dengan Fahruzi, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-24) ;
25. Fotokopi satu bundle foto-foto kerusakan jalan oleh Penggugat/Tergugat DR sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-25) ;
26. Fotokopi satu bundle foto-foto kondisi jalan sesaat setelah selesai dikerjakan oleh Tergugat/Penggugat DR dan sesudah dilalui alat berat milik Penggugat/Tergugat DR, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-26) ;
27. Fotokopi Tinjauan struktur kandang ayam, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-27) ;
28. Fotokopi 1 (satu) bundle perhitungan struktur portal baja bangunan kandang ayam yang terletak di Desa Majalaya Kecamatan Cikalong Kabupaten Cianjur Prov.Jawa Barat, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-28) ;
29. Fotokopi 2 (dua) foto pengerjaan pedestal yang sudah terhubung dengan *Base Plate*, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-29) ;
30. Fotokopi 2 (dua) foto pengecoran beton, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-30) ;

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotokopi invoice tanggal 22 September 2020, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-31) ;
32. Fotokopi Keterangan Ahli berjudul *Keterangan Saksi Ahli Teknik Sipil Dihubungkan Dengan Teknik Pekerjaan Pembangunan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air*, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-32) ;
33. Fotokopi Direktori Putusan Mahkamah Agung Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Sby, sesuai dengan fotokopinya, bermeterai cukup dan diberi tanda(T-33) ;
34. Fotokopi Legal Opinion Ahli dari Ahli De.Shopar Maru Hutagalung, S.H., M.H. Dosen Fakultas Hukum Univeritas Krisnadwipayana, bermeterai cukup dan diberi tanda (T-34) ;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat T.-2, T-7 sampai dengan T-27, T-29, T-30 sampai dengan T-33 tidak ada aslinya berupa copy dari copy dan print foto;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Saksi-saksi di Persidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Saksi **WARIS EKO PRONO**:

- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait adanya permasalahan tentang pembayaran progress terakhir pengerjaan kandang ayam yang terletak di Desa Majalaya Cicalong Kabupaten Cianjur namun sampai sekarang tidak ada kejelasan.
- Bahwa Penggugat adalah pemilik proyek yaitu PT Putra Taruna Mitra Prima sedangkan pak Yogi dari PT Jaya Abadi Kontruksindo adalah pihak yang mengerjakan proyek ini.
- Bahwa saksi adalah pihak yang melakukan pengerjaan mekanikal, elektrikal dan *plumbing* pada proyek pembangunan.
- Bahwa saksi melakukan pekerjaan tersebut atas permintaan dari pak Yogi, pemilik PT Jaya Abadi Kontruksindo dan mulai mengerjakan pekerjaan sejak tanggal 1 November 2020.
- Bahwa saksi sudah 100% menyelesaikan pekerjaan saksi tersebut namun pembayarannya yang masih belum saksi terima sepenuhnya dan baru menerima 70%.

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerima pembayaran dari pak Yogi sebagai pemilik PT Jaya Abadi Kontruksindo yang memerintahkan saksi untuk melakukan pekerjaan, namun saksi mendapat informasi dari pak Yogi bahwa beliau tidak bisa melakukan pembayaran kepada saksi, karena beliau pun belum menerima pembayaran sepenuhnya dari bu Susi sebagai pemilik PT Putra Taruna Mitra Prima.
- Bahwa sepengetahuan saksi sisa pembayaran yang belum dibayar oleh PT Putra Taruna Mitra Prima kepada pak Yogi sebesar 30% lagi dan antara saksi dengan pak Yogi ada komitmen bahwa apabila bu Susi bayar kepada pak Yogi, maka pak Yogi akan melakukan pembayaran kepada saksi.
- Bahwa yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat baru terhadap progress pekerjaan 68 %.
- Bahwa terhadap spek-spek yang digunakan oleh Tergugat dan pekerjaan pengaspalan saksi mengetahuinya namun hal tersebut bukan saksi yang mengerjakannya.
- Bahwa terhadap kualitas beton yang digunakan dalam proyek tersebut saksi tidak mengetahuinya karena untuk mengetahuinya diperlukan pengecekan oleh badan independent.
- Bahwa besi yang dipakai dalam proyek tersebut menggunakan besi ukuran 150 x 75 sedangkan didalam kontrak digunakan besi ukuran 150 x 99 karena setahu saksi ukuran 99 itu tidak ada dipasaran dan standar standar IWF di Indonesia itu 1 banding 2 untuk konstruksi WF 1 banding dua artinya lebar 10, tinggi 2 x 10.
- Bahwa saat pengusulan RAB saksi ikut dan saat itu pak Yogi memberi spek tinggi karena pak Yogi terbiasa membangun untuk industrial jadi memberi IWF ukuran spek besar, namun bu Susi meminta diturunkan 200 banci artinya 198 x 99, katanya terlalu tinggi jadi tidak dapat *budget* nya, jadi selanjutnya oleh pak Yogi diturunkan namun karena kesalahan pengajuan, terjadi beberapa revisi harga, disebabkan *budget* nya bu Susi tidak masuk sehingga penulisan 99 tidak dirubah, sepertinya lupa atau Kesalahan pengetikan saja.
- Bahwa mengenai tebal plat sekitar 8 sampai 10 cm dan lantai bawah serta lantai atas sama tebalnya.
- Bahwa proyek pembangunan kandang ayam ini sampai timbul masalah dikarenakan tanggal 2 November 2020 terjadi komitmen antara PT Putra Taruna Mitra Prima dan PT Big Dusman (sebagai calon perusahaan yang akan menggunakan kandang ayam tersebut), dimana ada *equipment* dari PT

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Big Dusman yang terlambat dikirim yaitu blower lalu Tanggal 25 Oktober masih belum ada keputusan hopper, kemudian tanggal 27 dan 28 hopper datang, sehingga disepakati bahwa tanggal 22 November harus selesai dan pada Tanggal 1 November antara Sdr.Septian dan Sdr.Fahmi akan coba running Kemudian tanggal 2 November, kita bicara ke Sdr.Septian, katanya OK lalu Sdr.Septian mengundang PT Putra Taruna Mitra Prima namun ternyata ditahan/di hold oleh PT Putra Taruna Mitra Prima untuk *test commissioning* selanjutnya saksi mendapat informasi dari pak Yogi bahwa alasan ditahan itu karena akan ada audit menyeluruh dari kantor pusat.

- Bahwa kemudian pak Yogi dan Sdr.Sani dihubungi oleh ibu Susi untuk meeting di pusat dan pada tanggal 2 November, sehabis magrib kami berangkat dari Cianjur ke Bekasi disana disampaikan oleh Sdr.Aji Wicaksono bahwa "KANDANG TIDAK KUAT, JELEK" lalu ketika saat kami pertanyakan, maksudnya bagaimana dan alasannya apa namun Pak Aji tidak memberikan kami alasan apa-apa dan saat itu pak Yogi, siap memberikan garansi, namun tetap mereka tidak mau tandatangan.
- Bahwa pengerjaan proyek berdasarkan kontrak dilakukan 76 (tujuh puluh enam) hari sejak SPK bulan September 2020 dan terdapat keterlambatan hingga bulan November dikarenakan 1 (satu) progress pekerjaan di 86% di termin keempat yaitu adanya equipment dari peralatan kandang yang di supplier oleh rekan pihak Penggugat sampai tanggal 25 Oktober belum komplit/belum lengkap dan seharusnya Blower yang dibagian belakang bulan November itu sudah dapat diselesaikan.
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat belum ada dilakukan pemeriksaan bersama atau *Defect list* yang dijadwalkan oleh pihak kesatu dan pihak kedua untuk melakukan pengecekan bersama-sama.
- Bahwa pembuatan berita acara serah terima tidak terlaksana dikarenakan terlebih dahulu timbul kisruh (Permasalahan) antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa kisruh antara Penggugat dan Tergugat berawal dari adanya tim baru dari Penggugat yaitu Sdr.Aji dan Sdr.Richard dan pada tanggal 2 November Tergugat melalui Pak Yogi dipanggil Sdr.Aji dan mengatakan kalau bangunan jelek, bahan-bahan tidak kuat padahal waktu itu belum ada Berita Acara Serah Terima dan pemeriksaan bersama.
- Bahwa pihak Penggugat melalui Sdr.Aji tidak memberitahukan bagian mana yang rusak dan pak Yogi mencari tahu dengan mengirimkan surat kepada bu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susi, untuk segera dilakukan pemeriksaan bersama namun tidak ada respon dari ibu Susi.

- Bahwa bangunan saat ini sudah selesai 100 % dan pengerjaan pengaspalan sudah selesai dan spek pada bangunan sudah sesuai sebagaimana perjanjian.
- Bahwa terhadap invoice ke empat, BAST 68% masih tertunda.
- Bahwa pada bulan Oktober 2020, saat itu pekerjaan masih ada, *finishing* menunggu alat-alat kandang.
- Bahwa saksi mengetahui adanya alat berat seperti eskavator yang pernah datang ke lokasi dan mengakibatkan aspal di lokasi menjadi rusak karena roda rantai.
- Bahwa terdapat retak pada lantai yaitu retak rambut akibat pemuaian dan retak tersebut yang tidak mempengaruhi kekuatan.
- Bahwa mengenai kelistrikan Tanggal 1 November 2020, semua sudah berfungsi semua, seluruhnya sudah bisa digunakan, namun untuk sekarang, posisinya seperti apa, saksi tidak tahu lagi, karena saksi sudah tidak kesana lagi.
- Bahwa mengenai tembok dinding yang tidak diplaster hal tersebut sudah lazim karena langsung diaci di finishing sementara Plester itu hanya untuk estetika saja, karena tidak akan mengganggu tekanan atau kekuatan itu tidak ke aci.
- Bahwa saat ini yang sudah dibayar di progress 60% dibayar 2 kali sebesar 600 juta masing-masing jadi sekitar 1,2 M.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Ahli **CHANDRA AFRIANDI SIREGAR**:

- Bahwa ahli bekerja sebagai dosen di fakultas teknik sipil dan berkecimpung dalam konsultan teknik.
- Bahwa ahli S1 di ITENAS, S2 di ITB tahun 2003 dan saat ini ahli sedang menyelesaikan program S3 di UNISBA Teknik Sipil.
- Bahwa Ahli tidak pernah melihat langsung ke lokasi proyek sebagaimana diberitahukan oleh Tergugat melalui Sdr.Yogi namun ahli hanya melihat berdasarkan lihat dari foto-foto dan laporan dokumen dan lain-lain.
- Bahwa ada beberapa alasan keterlambatan suatu proyek yaitu adanya *Force major*, kelalaian pemilik proyek dan kelalaian kontraktor, untuk

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan antara Penggugat dan Tergugat ini dikarenakan ada *equipment* yang disuplai oleh Penggugat datang terlambatnya yaitu blower.

- Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi, bahwa tahapan pekerjaan kontruksi yaitu:
 1. Perencanaan
 2. Studi kelayakan
 3. Pemaparan
 4. Perancangan
 5. Pasca kontruksi
- Bahwa terhadap proyek ini timbul permasalahan pada tahap setelah pasca kontruksi yang sudah dibangun, karena kontraknya sudah jelas, design nya jelas, RAB dan BOQ juga sudah jelas jadi seharusnya suatu pekerjaan itu harus ada konsultan pengawas, atau bisa juga diawasi oleh pemilik proyek sendiri.
- Bahwa berdasarkan data yang ahli lihat, bahwa dalam posisi 68%, tidak terjadi kendala apa pun, semua berjalan dengan lancar dan pada penutupan/klosing harus ada pemeriksaan bersama yaitu dilakukan checklist.
- Bahwa *Chescklist* harus sesuai dengan BOQ proyek. Selanjutnya akan keluar *defeck list* (hal-hal yang kurang), untuk selanjutnya ditindaklanjuti. Namun dalam proyek ini ternyata BAST tidak ada dan ternyata ada surat dari kontraktor untuk melakukan checklist, namun tidak ada respon dari pemilik proyek.
- Bahwa ahli pernah melihat catatan berita acara bersama antara Penggugat, Tergugat dan calon pengguna proyek, disebutkan bahwa akan dilakukan pengecekan bersama pada tanggal 30 Oktober.
- Bahwa sepengetahuan ahli bahwa *defeck list* menjadi acuan untuk BAST, disitu akan dibicarakan bagaimana memperbaiki kekurangan yang terjadi, biasanya tidak ada biaya tambahan lainnya. Sehingga tidak ada apabila proyek tidak sesuai, bisa langsung dibongkar.
- Bahwa Dokumen yang dibutuhkan dalam suatu proyek yaitu:
 1. Design
 2. Dokumen perencanaan
 3. Dokumen kontrak
 4. Dokumen BOQ dan dokumen RAB

Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



5. Berita acara apabila terjadi perubahan-perubahan

- Bahwa proyek ini 68% sudah ditandatangani, artinya sudah diakui secara volume dan mutunya dan sudah dibayar, *invoice* sudah diajukan sehingga bisa saksi katakan secara dokumen sudah 68,76% sudah clear dan Pekerjaan Pondasi, rangka utama, semua pekerjaan sudah dikerjakan sesuai dokumen, adapun terjadi sesuatu, harus dilakukan pengujian secara bersama-sama dan harus dilakukan *testing komisioning* untuk melihat apakah semuanya berjalan dengan baik.
- Bahwa terhadap proyek dapat dilakukan pengujian yang dilakukan oleh lembaga khusus yang berkompeten, lembaga yang mempunyai sertifikasi dan akreditasi. Produknya surat keterangan ahli dan biasanya LPJK yang keluaran ahli dari proyek pemerintah.
- Bahwa mengenai kualitas bangunan hal tersebut seharusnya dilakukan pemeriksaan bersama terlebih dahulu bukan hanya klaim sepihak saja.
- Bahwa bila ada pekerjaan tambah kurang itu harus seizin pemilik proyek.
- Bahwa mengenai besi IWF di dalam kontrak, ukuran 150 x 95 x 4,5 x 7 tidak pernah diproduksi.
- Bahwa Aspal 3 layer itu terdiri dari pondasi bawah dengan batuan besar, pondasi atas dengan batuan halus, lalu pondasi paling atas campur dengan aspal. Aspal yang digunakan dalam proyek tersebut adalah tipe penetrasi, jadi aspal dengan tipe penetrasi itu apabila dengan beban berat/besar seperti dilalui beko/alat besar, pasti akan hancur memang idealnya menggunakan tipe hotmik.
- Bahwa proyek berakhir bulan September 2020 namun di bulan November 2020 masih ada pertemuan dan masih ada *meeting* antara pemilik, kontraktor dan calon pengguna sehingga menurut ahli, seolah-olah tidak ada masalah, karena mereka masih duduk bersama dan saling memahami.
- Bahwa plat K 225 yang terpasang dalam bangunan kadang ayam tersebut sementara di kontrak menggunakan plat K 175 hal tersebut tidak menyalahi kontrak malah lebih baik dan Mutu/kualitas beton akan lebih kuat K 225, bahkan lebih mahal, karena harga satuannya jauh lebih mahal.
- Bahwa plat K 225 lantai kemungkinan dapat retak namun itu bukan retak struktur.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap lantai 2 pada proyek bangunan kandang ayam tersebut saat berjalan terasa bergetar dikarenakan sistem tulang bangunannya kurang baik, susut, dan hal tersebut sebetulnya bisa diperbaiki dengan cara di *gluting* dan hal tersebut belum tentu itu akibat dari betonnya, bisa jadi tulangnya harus di cek ataupun ketebalan plat bisa mempengaruhi.
- Bahwa terhadap pemasangan Plat itu sudah termasuk 68%, berarti sudah di acc atau disetujui oleh Penggugat.
- Bahwa Standar untuk lantai atas itu sekitar 8-15 cm, sedangkan lantai bawah tidak ada minimalnya hal itu berdasarkan perhitungan tertentu.
- Bahwa terhadap bondek yang dipasang melengkung hal tersebut diperlukan perbaikan tumpuannya, bondek membantu dalam proses pengecoran kemudian jarak kolom tergantung ukuran baja, bisa 2, 6, 8 atau 10, tergantung bajanya. Untuk IWF 150 x 75 x 5 x 7 kaitannya dengan bondek yang melengkung, lebih dari beban plat, bukan kolom.
- Bahwa akibat dari penurunan pondasi yang akan terjadi tidak tiba-tiba patah, tetapi retak dulu, retak besar, makin besar baru roboh.
- Bahwa berdasarkan data yang ada proyek ini belum selesai, karena belum ada *checklist* dan *defeck list* yang dilakukan bersama-sama antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa pemeriksaan bersama itu bisa dilakukan kapan saja, tidak harus menunggu pekerjaan selesai namun sampai dengan saat ini *checklist* bersama belum ada.
- Bahwa *checklist* itu diperlukan, untuk tiap pembayaran harus ada *checklist*, untuk menghitung volumenya/progressnya.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan ahli tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi **SANI ADIPURA WINATA:**

- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi proyek kandang ayam untuk diminta memback up teknik pada pelaksanaan *testing komisioning*, pada tanggal 2 November 2020.
- Bahwa saat itu *testing komisioning* tidak terjadi, malah pak Yogi (Tergugat) diundang meeting oleh Penggugat ke kantor Penggugat di Bekasi dan disana disampaikan kalau bangunan tidak baik dan tidak berfungsi namun

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



pihak Penggugat tidak menyampaikan secara detail alasannya sehingga terjadi adu argumen antara Penggugat dan Tergugat.

- Bahwa selanjutnya seminggu kemudian, masih di hari yang sama yaitu Senin tanggal 9 November 2020 telah dilaksanakan meeting kedua yang saat itu dibahas masih seputar meeting yang pertama.
- Bahwa saksi sudah 2 (dua) kali datang ke objek sengketa pertama saat tanggal 2 November 2020 yang saat itu saksi melihat bangunan secara fisik, saksi juga melihat ada perwakilan dari Penggugat yang dikenalkan oleh pak Yogi (Tergugat), namun saksi tidak tahu namanya, katanya ini orang yang ditunjuk Penggugat untuk ditempatkan di proyek ini dan saksi datang kelokasi yang kedua pada saat dilakukan pemeriksaan setempat
- Bahwa saat ini semua pekerjaan telah selesai dan seluruh bangunan kandang ayam sudah selesai jadi secara teknik sudah bisa digunakan.
- Bahwa pada tanggal 2 November memang bangunan mushola belum selesai, namun material sudah ada di lokasi, sehingga pada saat pemeriksaan dilakukan, bangunan mushola sudah selesai.
- Bahwa listrik juga sudah selesai, makanya kami akan melakukan pengetesan karena suatu produk akan dikatakan layak pakai, apabila sudah dilakukan *testing comisioning* lalu ada *checklist*, dilakukan pemeriksaan bersama namun disini pemeriksaan bersama tidak terjadi, malah disuruh meeting oleh Penggugat.
- Bahwa Fungsi *testing komisioning* yaitu untuk mengecek kelayakan struktur, mekanikal elektrikal akan diuji, apakah nyala atau tidak, apakah bisa beroperasi atau tidak dan untuk *Checklist* dan *defeck list*.
- Bahwa nilai kontrak sekitar 6 M, baru diakui oleh Penggugat yaitu 68%, sehingga sisa yang belum adalah 32%, jadi sekitar kurang lebih dua milyar.
- Bahwa Tergugat mengajukan permintaan *checklist* ke Penggugat via surat tertulis namun saksi tidak mengetahui perkembangan selanjutnya.
- Bahwa terhadap jalan yang telah dilakukan pengaspalan yang rusak disebabkan oleh beban berat yang melaluinya dan menurut informasi ada kendaraan yang rodanya dari besi, sejenis alat berat, seharusnya diangkut menggunakan kendaraan lain, jadi tidak boleh langsung dilalui oleh



kendaraan alat berat tersebut, namun saksi tidak pernah melihat ada kendaraan jenis beko masuk kelokasi proyek.

- Bahwa tanggal 9 November pernah dilakukan meeting yang hasilnya Saat itu ada beberapa *defeck list* yang akan diperbaiki sendiri dan ada pembicaraan bahwa “sudah, kita yang perbaiki”. Namun belum disepakati apa yang harus diperbaiki, karena *checklist* belum ada.
- Bahwa yang membuat RAB adalah kontraktor.
- Bahwa mengenai besi IWF 150 x 99 x 4,5 x 7 besi itu tidak diproduksi dan memang berbeda dengan besi ukuran 150 x 75 x 4,5 x 7.
- Bahwa saksi melihat bondek yang agak melendut kemungkinan saat pengecoran, sehingga terjadi melendut, namun nanti akan kembali lagi karena elastisnya. Secara keilmuan, ada batas toleransi dan hal itu masih dalam batas wajar sehingga semua kembali lagi kepada kekuatan dan kekakuan, dimana kekakuan berpengaruh kepada kenyamanan.
- Bahwa mengenai pedestal tidak simetris tidak akan terlalu berpengaruh dan beresiko.
- Bahwa saksi mengikuti *meeting* dua kali yaitu tanggal 2 November dan tanggal 9 November.
- Bahwa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai jalan, ukuran baja, pedestal, lendutan dan plesteran.
- Bahwa status bangunan belum dilakukan pemeriksaan bersama dan belum diserahkan terimakan.
- Bahwa dalam pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat ada pekerjaan berupa mushola dan mes yang dibuat lebih besar ukurannya dari kontrak kerja tersebut dan hal itu merupakan *give a way* atau bonus dari Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Ahli **SOPHARMARU HUTAGALUNG, S.H.,M.H.:**

- Bahwa ahli menguasai dalam bidang keperdataan.
- Bahwa dasar-dasar dari perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak yang membuat perjanjian untuk melakukan suatu prestasi dimana harus

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif, karena apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum, sedangkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

- Bahwa didalam buku 3 KUHPerdara, dimana dikenal dengan azas kebebasan berkontrak, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, maka semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Tentang kekuatan mengikatnya di atur di dalam Pasal 1338 KUHPerdara.
- Bahwa apabila salah satu pihak wanprestasi maka harus ada tegoran atau somasi dan lazimnya dilakukan 2-3 kali, dengan tenggang sekitar 1-2 minggu disetiap tegorannya.
- Bahwa somasi itu harus autentik/ dilakukan secara tertulis via pos atau ada kurirnya atau harus ada tanda terimanya, sehingga harus jelas, karena inilah yang akan menjadi dasar untuk majelis hakim melakukan pertimbangan. Bila somasi dibantah, harus autentik, baru sah.
- Bahwa jangka waktu somasi lazimnya memang tidak atur secara jelas dalam undang-undang kita, namun dilihat dari kepatutan/kewajaran biasanya 2-3 hari atau seminggu. Karena biasanya somasi tidak dilakukan hanya satu kali.
- Bahwa satu somasi itu merangkum substansi secara keseluruhan, misalnya dalam satu somasi ada tiga permasalahan.
- Bahwa Konsekuensi dari suatu perjanjian yang melewati batas waktu yaitu adanya tegoran atau somasi, karena waktu yang berlaku itu adalah waktu yang disomasi itu. Sejak ditegur itulah, apabila lalai maka itu dikatakan wanprestasi.
- Bahwa menurut ahli melihat dari dokumen yang ditunjukkan oleh Tergugat, tidak ada berita acara serah terima mengenai proyek ini, karena apabila tidak ada, maka kan terjadi saling klaim dan berdasarkan isi kontrak di Pasal 9 ayat 3, mengapa *defeck list* nya tidak dibuat, sehingga pokok dari permasalahan ini yaitu *Defeck list dan* Somasi yang tidak layak, mengenai waktu.
- Bahwa adanya keterlambatan barang oleh kreditur dalam pelaksanaan proyek harus dilihat terlebih dahulu apakah barang tersebut langsung menghambat penyelesaian proyek dan sebetulnya tidak bisa langsung



disalahkan, pada keterlambatan seperti itu harusnya bisa saling dikomunikasikan.

- Bahwa para pihak tetap harus melaksanakan seluruh isi perjanjian, namun harus jelas item-itemnya dan waktunya.
- Bahwa dikatakan wanprestasi, karena harus ada somasi terlebih dahulu, sebagaimana di dalam Pasal 1234 KUHPerdara.
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada perjanjian atau kontrak untuk mendirikan kandang ayam dan berdasarkan data yang ahli lihat, bahwa pembangunan kandang ayam sudah sesuai data yang ada.
- Bahwa berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dalam Pasal 9 yang tidak dijalankan, satu pihak menyatakan sudah final dan selanjutnya seharusnya pihak Penggugat membuat *checklist*, lalu jadi *defeck list*, kemudian diserahkan kepada Tergugat untuk diperbaiki. Pada kenyataannya tidak terlaksana dan pihak Tergugat merasa tidak salah, karena tidak pernah dilakukan *checklist* bersama.
- Bahwa apabila ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan sesuai dengan perjanjian, harusnya ada teguran/somasi dan lalainya pihak dilihat sejak somasi, bukan dilihat dari tanggal di dalam kontrak.
- Bahwa syarat suatu kontrak, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum, sedangkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan ahli tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

5. Saksi **HERI JOHARI**:

- Bahwa saksi pernah mengetahui adanya Kerjasama kontrak antara Penggugat dengan Tergugat dan saksi pernah bekerja di proyek tersebut sejak tahun 2020.
- Bahwa saksi bermitra dengan pihak Tergugat Untuk pengadaan bahan material alam, melibatkan kami sebagai suplier barang.
- Bahwa permasalahan yang saksi tahu mengenai warga tidak dibayar oleh pemborong sebesar Rp36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah), lalu mediasi, lalu dibayar/diganti oleh pak Yogi.
- Bahwa saksi pernah melihat adanya portal yang diluar ditabrak oleh alat berat, namun gerbang sudah dibangun kembali oleh bu Susi, namun jalan dinya belum dan saksi melihat ada alat berat yaitu beko yang mengangkut tanah, setelah aspal beko datang lagi, sehingga jalan jadi ada bekas ban



beko, jalan desa juga rusak, saat itu saksi melihat sopirnya ternyata orang pak Richard, orangnya bu Susi (Penggugat).

- Bahwa beko ada di lokasi proyek untuk mengeruk tanah dan jalan yang pertama dilalui beko yaitu jalan yang didepan gudang pakan, sehingga jalannya rusak.
- Bahwa saat ini kandang ayam sudah selesai, jalan aspal juga sudah selesai dan pak Yogi terakhir bekerja di lokasi sekitar akhir tahun 2020 dan setahu saya pak Yogi tidak datang ke lokasi setelah pak Richard datang yang merupakan orangnya bu Susi (Penggugat).
- Bahwa Pak Richard membawa tenaga kerja sendiri dan membawa alat berat tanpa sepengetahuan perangkat desa dan dia mengangkut tanah masuk ke lokasi, sekitar satu bulan, dia mengisi tanah.
- Bahwa saksi mengetahui adanya pekerjaan bonus yang diberikan oleh pak Yogi (Tergugat) berupa bangunan mesjid dan Bonus yang lain yaitu yang pembayaran tiga puluh enam juta yang dibayar oleh pak Yogi untuk kami.
- Bahwa saat ini yang menguasai lokasi proyek adalah bu Susi (Penggugat).
- Bahwa sepengetahuan saksi mengenai adanya keretakan di lantai 2 dikarenakan di lokasi pernah terjadi gempa.
- Bahwa yang dikerjakan oleh Pak Yogi (Tergugat) pak Yogi itu adalah kandang ayam, DPT, gudang, aspal dan Vila kayu (awalnya dikerjakan oleh pak Herman lalu diselesaikan oleh pak Yogi).
- Bahwa yang dikerjakan oleh pak Herman mengenai *Cut and fill* sedangkan pondasi belum ada.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan para pihak meminta Majelis Hakim untuk dilakukan pemeriksaan setempat maka untuk kepentingan pemeriksaan perkara ini, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat (sidang ditempat) di lokasi objek perkara yang disengketakan pada hari Senin tanggal 24 Januari 2022 yang meliputi letak, hasil pekerjaan proyek dan bangunan-bangunan yang berdasarkan Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020 tanggal 1 Juli 2020, menurut para pihak sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan mengenai hasil pemeriksaan setempat yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing telah mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan pada tanggal 11 Mei 2022 yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tuntutan provisi Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mengajukan provisi untuk memberi izin kepada Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguasai dan memanfaatkan Kandang ayam yang sudah terbangun, meski ada upaya hukum banding, dan kasasi.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR, Pasal 53 Rv maka putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan.

Menimbang, bahwa terhadap provisi yang diajukan oleh Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi agar memberi izin kepada Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguasai dan memanfaatkan kandang ayam yang sudah terbangun, meski ada upaya hukum banding dan kasasi, Majelis Hakim menilai hal ini telah memasuki pokok perkara (bodem geschil) yang harus dibuktikan oleh para pihak yang berperkara sehingga irrelevant

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr



untuk dipertimbangkan dalam provisi dengan demikian tuntutan provisi Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020.;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal

1. Bahwa pada tanggal 1 bulan Juli Tahun 2020 antara Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menandatangani kerjasama pembuatan kandang ayam, instalasi listrik dan air di daerah Kampung Neglasari, RT/001 RW/007, Desa Majalaya, Kecamatan Cicalongkulon Kabupaten Cianjur, Jawa Barat yang pekerjaan tersebut akan dilakukan oleh Tergugat PT. Jaya Abadi Konstruksindo.
2. Bahwa kerjasama yang terjadi antara Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dituangkan didalam Perjanjian Nomor 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020 yang ditandatangani pada tanggal 1 bulan Juli tahun 2020 dengan nilai kontrak Rp.6.650.000.000,00 (enam milyar enam ratus lima puluh juta rupiah)
3. Bahwa kedua belah pihak baik Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi belum melaksanakan pemeriksaan bersama sebagaimana yang dituangkan didalam kontrak/perjanjian nomor 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai

1. Pihak Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam mengerjakan proyek kandang ayam tidak tepat waktu bahkan sampai dengan saat ini belum ada berita acara serah terima (BAST) hasil pekerjaan yang ditandatangani oleh para pihak.
2. Pihak Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam melaksanakan pembangunan proyek kandang ayam tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa P-1 sampai dengan bukti P-37 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Andy Sunjaya, saksi Syaiful Arif dan saksi Zulfian S Rehalat.

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T-1 sampai dengan T-34 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Waris Eko Priono, Sani Adipura Winata dan Heri Johari serta 2 (dua) orang ahli yaitu Chandra Afriandi Siregar dan Sopharmaru Hutagalung, S.H.,M.H.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua belah pihak yaitu Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam melaksanakan pembangunan proyek kandang ayam mengacu pada adanya Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020.

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam surat gugatannya yang menyatakan bahwa pihak Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam mengerjakan proyek kandang ayam tidak tepat waktu bahkan sampai dengan saat ini belum ada berita acara serah terima (BAST) hasil pekerjaan yang ditandatangani oleh para pihak terhadap hal tersebut sebagaimana didalam perjanjian pekerjaan bukti P-5 yang bersesuaian dengan bukti T-6 diketahui proses pengerjaan proyek kandang ayam tersebut dilakukan terhitung 76 (tujuh puluh enam) hari, sejak tanggal 1 Juli 2020 dan akan selesai pada tanggal 14 september 2020, yang akan dituangkan dan dinyatakan selesai dalam Suatu Berita Acara Serah Terima (BAST).

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan justru pihak Penggugat sendiri yang tidak mau



menyerahkan daftar kerusakan (*defect list*) kepada pihak Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi atas mana-mana saja yang dianggap rusak setelah dilakukan Pemeriksaan Bersama antara kedua belah pihak yaitu Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dan untuk selanjutnya setelah *defect list* ini dikerjakan untuk diperbaiki oleh Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi barulah kedua belah pihak bisa menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima).

Menimbang, bahwa selain itu pihak Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mendalilkan bahwa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam melaksanakan pembangunan proyek kandang ayam tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Pekerjaan Kandang Ayam, Instalasi Listrik dan Air, Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020 terhadap dalil Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Jawabannya telah menyampaikan pada poin ke 10 yang pada pokoknya berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020 yang berbunyi Pelaksanaan pekerjaan menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan dalam Surat Perintah Kerja, maka pihak pertama berhak memberikan surat peringatan tertulis kepada pihak kedua dan apabila pihak kedua tidak mengindahkan surat peringatan tersebut hingga 2 (dua) kali, maka dengan kejadian tersebut telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian dan atau wanprestasi pihak kedua sehingga pihak pertama berhak membatalkan Surat Perintah Pekerjaan ini secara sepihak namun pihak Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah memberikan surat peringatan tersebut.

Menimbang, bahwa dalam pengerjaan proyek kandang ayam ini kedua belah pihak yaitu Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi mengacu kepada Perjanjian Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020 sebagaimana bukti P-5 identik dengan bukti T-6 yang pada pokoknya disepakati didalam Pasal 9 :
Pada Pasal 9.1 selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum tanggal penyelesaian Pekerjaan Kandang Pihak Pertama untuk mengadakan pemeriksaan atas basil Pekerjaan Kandang Keseluruhan sebagai dasar pembuatan Berita Acara Terima Pertama.

Pada Pasal 9.2 Pekerjaan dapat diserahkan apabila seluruh Pekerjaan Kandang dan Fasilitas Pendukung sebagaimana Butir (2) diatas



yang dimaksud dalam Perjanjian ini telah selesai dilaksanakan oleh Pihak Kedua sepenuhnya atau 100% (seratus persen) dengan kualitas yang baik, segala sistem/item pekerjaan yang ada dapat berfungsi dengan baik dan diterima oleh Pihak Pertama.

Pada Pasal 9.3 Berita Acara Serah Terima (BAST I) dapat ditandatangani Para Pihak dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. Para Pihak telah memeriksa hasil pekerjaan seluruh pekerjaan kandang bersama-sama.
- b. Pekerjaan perbaikan dari hasil pemeriksaan bersama (defect list) sudah diselesaikan dengan baik dan diterima oleh Pihak Pertama.
- c. Testing, dimana seluruh instalasi/item/komponen pekerjaan sudah berfungsi dengan baik dan diterima oleh Pihak Pertama. ”

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan didalam Perjanjian Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020 khususnya pada Pasal 9 ternyata sampai dengan saat ini hingga gugatan ini diajukan pihak Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan pihak Tergugat/ Penggugat Rekonvensi belum melakukan pemeriksaan bersama, walaupun kedua belah pihak yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan bukti P-24 dan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti T-7, T-8, T-9, T-10, T-11 dan T-12 yang bukti-bukti tersebut menunjukkan kedua belah pihak telah menjadwalkan untuk dilakukan pemeriksaan bersama namun berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan kedua belah pihak yaitu Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi pemeriksaan bersama tersebut belum terealisasi hingga gugatan aquo diajukan;

Menimbang, bahwa dengan belum dilakukannya pemeriksaan bersama antara pihak Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi maka pengerjaan proyek kandang ayam tersebut belum dapat dilakukan serah terima antara pihak Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa selain itu dengan belum dilakukannya pemeriksaan bersama antara pihak Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakibatkan *defect list* yang akan dibuat Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi serta yang kemudian akan dikerjakan oleh Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat terlaksana.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai sebelum gugatan aquo ini diajukan kedua belah pihak yaitu Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi harus melakukan pemeriksaan bersama sebagaimana tercantum didalam kesepakatan perjanjian Nomor: 002/PMA-RK&M/PERJ/VII/2020, tanggal 1 Juli 2020, sehingga dengan adanya beberapa kesepakatan antar debitur dengan kreditur yang belum dilaksanakan maka Majelis Hakim menilai gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan prematur.

Menimbang, bahwa dari berbagai literatur gugatan prematur diartikan sebagai gugatan masih terlampau dini atau sifat dan keadaan prematur karena batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai atau batas waktu untuk menggugat belum waktunya karena ada penundaan pembayaran atau adanya kesepakatan antar debitur dengan kreditur yang belum dilaksanakan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan prematur, dimana gugatan prematur adalah salah satu jenis gugatan yang mengandung cacat formil, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan rekonpensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena gugatan konpensi dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan Penggugat Rekonpensi juga pada pokoknya mendalilkan hal yang sama, maka telah terdapat hubungan yang erat antara gugatan konpensi dengan gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan rekonvensi dan putusan yang dijatuhkan dalam gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat formil (error in persona, obscur libel, tidak berwenang mengadili dan sebagainya) maka dalam kasus seperti ini : - Putusan rekonvensi asesor mengikuti putusan konvensi; - Dengan demikian oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonvensi juga harus



dinyatakan tidak dapat diterima; (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 477).

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung RI dalam putusannya nomor 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 menyatakan ternyata antara gugatan rekonsensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan dalam gugatan konvensi berupa gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan yang dijatuhkan terhadap gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima maka gugatan rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonsensi :

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pasal 162 RBg/136 HIR dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

M E N G A D I L I :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonsensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)



Dalam Kompensi dan Rekompensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp.2.780.000,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Rabu tanggal 18 Mei 2022, oleh kami, Andi Barkan Mardianto, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, Dian Yuniati, S.H., M.H. dan Erli Yansah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Cjr tanggal 3 September 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 25 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rina Agustina, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cianjur serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Penggugat dan Tergugat melalui prosedur E-Litigasi selaku pengguna terdaftar masing-masing Penggugat melalui email: astridbudiyasa@gmail.com dan Tergugat melalui Email: kantorhukum.inujajuli@gmail.com.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dian Yuniati, S.H., M.H.

Andi Barkan Mardianto, S.H, M.H.

Erli Yansah, S.H.

Panitera Pengganti,

Rina Agustina, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Meterai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses/ATK	:	Rp50.000,00;
4. PNPB	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp120.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp2.530.000,00;
7. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.780.000,00;</u>

(dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah)