



PUTUSAN

Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. ITC POLONIA, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berkedudukan di Medan, yang beralamat di Jl. Ade Irma Suryani No. 4 Medan 20151, dalam hal ini diwakili oleh Drs. Benny Basri, selaku Direktur Utama yang Anggaran Dasarnya termuat dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 40 tanggal 19 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Susan Widjaja, S.H di Medan, beserta segala perubahannya dengan perubahan terakhir dalam Berita Acara Rapat Nomor 08 tanggal 5 Oktober 2020, yang dibuat oleh Notaris Susan Widjaja Notaris di Medan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jun Cai, S.H., M.Hum., dkk, Para Advokat yang tergabung pada Law Offices of Jun Cai & Partners, beralamat Jl. Brigjend. Katamso, Komplek Istana Prima II, Blok F Nomor 4 – 6, Kelurahan Sei Mati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, baik secara sendiri maupun bersama-sama, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Maret 2023 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

1. PT. WASKITA KARYA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Timur, dalam hal ini memiliki kantor Cabang Sumatera Utara beralamat di Jalan Patriot No. 10 Sunggal, Medan Sunggal, Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan 20127, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ganjar Purnomo, S.H., Julius Ibrani, S.H., Shandy B. H. Sirait, S.H dan Syarifuddin, S.H., Seluruhnya Para Advokat yang berkantor pada kantor Hukum Julius Ibrani & Partners Law Firm, berkedudukan di Jakarta, beralamat Di AXA Tower 45th Floor, Jalan Prof. DR. Satrio Kav. 18 Kuningan,,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiabudi, Jakarta 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.07/SKU.WK/INF2/2023 tertanggal 05 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

2. Pimpinan/Penanggung jawab CV. Kesuma Konstruksindo, beralamat di Jl. Letda Sujono Nomor 120, Tembung, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini diwakili oleh Suwito memberi Kuasa kepada Priadi, S.H., Supriono Tarigan, S.H., MKn dan Zainal Iqbal Siregar, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Priadi, S.H., beralamat di Jalan Subur II No.61 Kelurahan Sari Rejo Kecamatan Medan Polonia berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 05 Mei 2023, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat I;**

3. Pimpinan/Penanggung jawab CV. Sinar Makmur Abadi, beralamat Jl.Letda Sujono Nomor 120 Kelurahan Tembung Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Sumatera Utara dalam hal ini diwakili oleh Fenty Rostina selaku Direktur CV.Kesuma Konstruksindo memberi Kuasa kepada Jefry Jonathan, S.H., M.H dan Betty Ayu RJ, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Jefry Jonathan, S.H., M.H & Partners beralamat di Jl.Kapten Jumhana No.611 A Kelurahan Sukaramai II Kecamatan Medan Area Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Mei tahun 2023, untuk selanjutnya disebut ... **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tentang penunjukan Majelis Hakim No.279/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 10 April 2023

Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tentang penetapan hari sidang No.279/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 10 April 2023;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan

Halaman 2 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 10 April 2023 dalam Register Nomor: 279/Pdt.G/2023/PN-Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah perseroan yang bergerak di bidang jasa pembangunan dan pengelolaan properti yang bermaksud untuk melaksanakan pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi yang berlokasi di Kompleks Pertokoan CBD Polonia;
2. Bahwa Tergugat adalah Perusahaan Umum Milik Negara yang memenangkan dan mengerjakan pekerjaan proyek Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi tersebut;
3. Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah pemilik scaffolding yang digunakan dalam pekerjaan proyek pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi yang berlokasi di Kompleks Pertokoan CBD Polonia;
4. Bahwa untuk melaksanakan pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi tersebut Tergugat memasukkan Surat Penawaran No.259/Pen/WK/D.Reg.I/Mdn/2013, tertanggal 20 Desember 2013 yang ditujukan kepada Penggugat;
5. Bahwa dengan adanya surat dari Tergugat tersebut, Penggugat dan Tergugat melakukan penandatanganan perjanjian pemborongan pekerjaan Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi No. 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 yang disetujui oleh Penggugat dan Tergugat, beserta lampiran yang diatur dalam perjanjian;
6. Bahwa sebagai bukti keseriusan Penggugat dalam merealisasikan pekerjaan tersebut maka Penggugat membayar uang muka kepada Tergugat sebesar 15% senilai Rp 20.250.000.000,00 (Dua Puluh Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari nilai kontrak Rp 135.000.000.000,00 (Seratus Tiga Puluh Lima Milyar Rupiah) yang sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 21 Maret 2014, yang akan dikembalikan secara proporsional dengan progress;
7. Bahwa Tergugat wajib untuk menyelesaikan seluruh tahap pekerjaan dalam waktu paling lambat 270 (Dua Ratus Tujuh Puluh) hari terhitung pada bulan Maret 2014 sampai dengan 19 Desember 2014; namun dalam beberapa bulan Tergugat bekerja, Tergugat lalai mengerjakan pekerjaan sehingga berulang kali harus diberikan peringatan agar Tergugat segera menyelesaikan pekerjaan dengan tepat waktu, selain itu Tergugat juga terlambat menyampaikan *Shop Drawing* pekerjaan sehingga Manajemen

Halaman 3 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konstruksi dari Penggugat mengirimkan Surat No.059/ITC/MK/SK/IX/2014 tanggal 5 September 2014 kepada Tergugat agar menyampaikan *Shop Drawing* pekerjaan karena pekerjaan pengecoran dan plant lantai Upper Structure Gedung ITC Polonia sudah harus dilaksanakan. Dalam pekerjaan ini juga, Tergugat nyata melakukan Suatu Perbuatan Melawan Hukum dengan berupaya mengganti steel deck plant lantai, padahal sudah jelas diatur design gambar awal yang telah disepakati sehingga untuk menyelesaikan permasalahan tersebut segera Penggugat mengirimkan surat Kepada Tergugat agar dalam pelaksanaan pekerjaan mengikuti gambar awal (konvensional) sesuai dengan design gambar yang telah disepakati. Namun Tergugat tetap bermaksud mengabaikan hal tersebut, bahkan melakukan penghentian pekerjaan di lapangan terhitung sejak 04 Oktober 2014 dan sudah berjalan 25 hari. Tentulah Penggugat dipastikan mengalami kerugian atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang sudah nyata dilakukan oleh Tergugat, mengulur-ulur waktu dalam bekerja sehingga sama sekali tidak ada kegiatan atau upaya Tergugat dalam mengejar Keterlambatan pekerjaan. Sikap Tergugat tersebut menunjukkan tidak seriusnya Tergugat dalam mengerjakan pekerjaan ini sehingga untuk menyelesaikan permasalahan tersebut Manajemen Konstruksi (MK) mengirimkan surat kepada Tergugat No. 072/ITC/MK/SK/X/2014 perihal: Kelanjutan Atas Pelaksanaan Pekerjaan Upper Structure Gedung ITC-Polonia Medan, tanggal 29 Oktober 2014, agar segera melanjutkan pekerjaan dan segala resiko dan konsekuensi atas penghentian sementara pekerjaan tersebut merupakan tanggung jawab Tergugat. Kembali Penggugat harus menegaskan kepada Tergugat dalam Suratnya No. 138/DIR-ITC/XI/2014 tanggal 3 Nopember 2014 perihal: Penegasan Atas Surat Direksi ITC yang Terdahulu agar Tergugat bekerja sesuai dengan kesepakatan yang sudah diatur dalam perjanjian. Maka melihat cara kerja dari Tergugat yang sangat tidak profesional dan tidak bertanggung jawab, tidak mengherankan sampai berakhirnya Jangka waktu penyelesaian pekerjaan tersebut Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan yang menjadi kewajibannya. Tindakan Tergugat yang lalai dalam mengerjakan pekerjaan menyebabkan kerugian besar yang harus dialami oleh Penggugat, dimana Tergugat hanya dapat menyelesaikan dengan progress 10,1818% (Sepuluh koma seribu Delapan Ratus Delapan Belas persen) berdasarkan tagihan yang diajukan oleh Tergugat berdasarkan Surat No.30/WK/D.Reg.I/ITC-Mdn/2014, tanggal 13 Agustus 2014, perihal:

Halaman 4 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Pembayaran Angsuran I (Pertama) Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut Pondasi dengan rincian sebagai berikut:

ANGSURAN PERTAMA (Tanggal 13 Agustus 2014)	JUMLAH
RINCIAN:	
1. Progres Pekerjaan 10,1818 % x Rp.122.727.272.727	Rp 12.495.845.455
2. Potongan Dp 15% x Rp. 12.495.845.455	Rp 1.874.376.818
3. Retensi 5% x Rp. 12.495.845.455	Rp 624.792.273
Jumlah dibayar	Rp 9.996.676.364
PPn 10%	Rp 999.667.636
Total Pembayaran	Rp 10.996.344.000

dan Laporan Kemajuan Bulanan No. 001/PKB/MK/ITC/VIII/2014 tanggal 13 Agustus 2014 yang diterbitkan MK kepada Tergugat yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yang dibayarkan melalui rekening Atas Nama PT. Waskita Karya (Persero), yang kemudian diterbitkan Kwitansi oleh Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2013, sudah terima dari PT. ITC Polonia sebanyak Rp 10.996.344.000,00 (sepuluh milyar sembilan ratus sembilan puluh enam juta tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran Termin ke I (satu) 10,1818% pekerjaan Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi, sehingga Tergugat masih menguasai sisa DP sejumlah Rp 16.534.714.091,00 (enam belas milyar lima ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus empat belas ribu sembilan puluh satu rupiah);

8. Bahwa akibat Tergugat yang tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pembangunan tersebut, Penggugat harus menelan kerugian padahal Penggugat sudah punya rencana untuk memasarkan bangunan tersebut, dimana pada tanggal 16 Januari 2011, Penggugat sudah melakukan perjanjian Pemberian Jasa Penasihat Teknik dan Pemasaran (Techical And Marketing Advisor) dengan imbalan jasa yang harus dibayarkan Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan royalti yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) sehingga dengan tindakan yang dilakukan Tergugat yang lalai mengerjakan pekerjaan sesuai jangka waktu, Penggugat dalam posisi yang sangat dirugikan sehingga dalam keadaan mau tidak mau, kecewa, tertekan, terpaksa, Penggugat menyetujui Surat Kacab PT. Waskita Nomor 305/WK/D.Reg.I/Mdn/ 2014, tanggal 28 November 2014 pada tanggal 19 Desember 2014 untuk membuat Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Pekerjaan No. 002/DIR/ITC/II/2014 ITC Polonia Medan Perjanjian dengan Tergugat dimana pekerjaan pembangunan Upper Structure diperpanjang hingga 463 (Empat Ratus Enam Puluh Tiga) hari, yaitu berakhir pada tanggal 30 Juni 2015 dan ditangani oleh Penggugat dengan Tergugat. Namun tidak melakukan evaluasi atas kesalahan yang terdahulu, kembali Tergugat lalai dalam mengerjakan pekerjaannya, sudah berkali-kali teguran disampaikan Penggugat dalam Surat No. 100/ITC/MK/SK/III/2015 tanggal 17 Maret 2015 perihal Teguran atas Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan Proyek ITC Polonia Medan, dimana berdasarkan laporan mingguan ke 49 periode tanggal 23 Februari 2015 sampai 1 Maret 2015, fisik yang diakui sebesar 18,938% dari schedule 29,313%, dimana terjadi keterlambatan sebesar 10,375%. Penggugat pesimis dengan sisa waktu yang ada, Tergugat dapat menyelesaikan pekerjaannya, ditambah lagi faktor keterlambatan disebabkan karena Tergugat kekurangan personil dalam mengerjakan pekerjaannya padahal Penggugat menyampaikan agar ditambah personil pelaksanaan lapangan, staf teknik/draftmen, dan tenaga lainnya yang dibutuhkan agar Tergugat dapat mengejar keterlambatan pekerjaan. Dengan sistem kerja yang dilakukan terlihat jelas Tergugat tidak serius dan tidak bertanggungjawab atas pekerjaan yang telah menjadi kewajibannya dan terbukti sampai dengan berakhirnya masa Addendum Perjanjian No. 002/DIR/ITC/II/2014, Tergugat kembali tidak dapat merampungkan pekerjaan yang menjadi kewajiban Tergugat. Hal ini membuat Penggugat harus menelan kekecewaan untuk berulang kali kepada Tergugat dikarenakan Tergugat tidak menyelesaikan pekerjaan dimana Tergugat hanya dapat menyelesaikan pekerjaan dengan progress 20,4803% pekerjaannya berdasarkan laporan kemajuan bulanan No. 002/PKB/MK/ITC/II/2015 yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 5 Februari 2015, dan tagihan untuk progress kerja tersebut sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 6 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



ANGSURAN KEDUA (Tanggal 5 Februari 2015)	JUMLAH
RINCIAN:	
1. Progres Pekerjaan 20,4803 % x Rp.122.727.272.727	Rp.25.134.913.636
2. Progres Pekerjaan Saat Ini 10,2985 % x Rp.122.727.272.727	Rp.12.639.068.181
3. Potongan Dp 15% x Rp. 122.727.272.727	Rp 1.874.376.818
4. Retensi 5% x 122.727.272.72	Rp 624.792.273
Jumlah dibayar	Rp 10.111.254.545
PPn 10%	Rp 1.011.125.455
Total Pembayaran	Rp 11.122.380.000

yang dibayarkan melalui rekening atas nama PT. Waskita Karya (Persero), sehingga sisa DP yang masih dikuasai oleh Tergugat berjumlah Rp 14.638.853.864,00 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah).

9. Bahwa adanya tagihan Termin III yang diajukan Penggugat pada tanggal 5 Mei 2015 untuk progress 13,7406%, dimana berdasarkan Total tagihan Termyn I, II, dan III yang diajukan oleh Tergugat maka total pekerjaan yang telah dikerjakan hanya 34,2209%. Maka melalui Surat No. 025/DIR-ITC/VII/2014 tanggal 08 Juli 2015 perihal: Pembayaran Tagihan Termyn III (Ketiga) pada Proyek Pemb. Upper Structure Gedung ITC Polonia – Medan, sebagai berikut:

1. Bahwa pertanggal 30 Juni 2015, jangka waktu Advance Payment Bond telah berakhir. Sementara Penggugat belum mendapat Advance Paymnet Bond yang baru.
2. Berdasarkan point 1 di atas, terdapat dana PT. ITC Polonia (Ic.Penggugat) sebagai uang muka proyek yang dibayarkan pada PT. Waskita (Ic. Tergugat) dapat diperhitungkan sebagai pembayaran Termyn III tersebut.

Yang menjadi pertimbangan Penggugat adalah, Tergugat masih menguasai sisa uang Muka (DP) yang dibayarkan oleh Penggugat di awal perjanjian ini yang besarnya adalah 15% dari nilai proyek, atau senilai Rp 20.250.000.000,00 (Dua Puluh Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah),



sehingga pembayaran untuk termyn III dibayarkan dengan melakukan pemotongan uang DP tersebut. Karena jika dilihat dari awal pekerjaan, Tergugat gagal menyelesaikan 100% persen pekerjaan sehingga menimbulkan kekhawatiran untuk memperpanjang kerjasama dengan Tergugat. Sehingga Penggugat masih memiliki itikad baik untuk membayarkan termyn III dari Uang muka yang dikuasai oleh Tergugat, dan hal ini telah Penggugat beritahukan kepada Tergugat.

Maka untuk pembayaran termyn III sesuai tagihan yang diajukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

ANGSURAN KETIGA	JUMLAH
RINCIAN:	
1. Progres Pekerjaan 34,2209% x Rp.122.727.272.727	Rp 41.9988.377.273
2. Progres Pekerjaan Saat Ini 13,7406 % x Rp.122.727.272.727	Rp 16.863.463.637
3. Potongan Dp 15% x Rp. 122.727.272.727	Rp 1.874.376.818
4. Retensi 5% x 122.727.272.72	Rp 624.792.273
Jumlah dibayar	Rp 13.490.770.909
PPn 10%	Rp 1.011.125.455
Total Pembayaran	Rp 14.839.848.000

Namun pembayaran Ketiga dilakukan dengan cara pemotongan Down Payment (DP) berdasarkan Surat Penggugat No. 025/DIR-ITC/VII/2014 tanggal 8 Juli 2015. Faktanya sampai saat ini Tergugat masih menguasai secara melawan hukum sisa uang DP yang dibayarkan oleh Penggugat, disisi lain menyatakan Penggugat belum membayar untuk progress kerja termin III. Hal ini sudah sangat merugikan Penggugat dimana jumlah sisa DP yang ditahan sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang bukan jumlah yang sedikit dan sampai sekarang tidak jelas pengembaliannya. Dengan kata lain Tergugat menguasai secara melawan hukum atas sesuatu yang bukan haknya dan hal ini jelas tindakan melawan hukum;



10. Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yaitu bahkan setelah berakhirnya jangka waktu pekerjaan, Tergugat masih melakukan kegiatan dalam lokasi proyek yang dapat menimbulkan peningkatan progress pekerjaan. Tentunya tindakan dari Tergugat sudah mengangangi/mengabaikan jangka waktu penyelesaian pekerjaan;
11. Bahwa dengan demikian Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yakni melakukan kesalahan yaitu : keterlambatan pekerjaan yang secara berulang-ulang, memperdayai, mengecoh Penggugat bahkan menguasai secara melawan hukum atas sisa Down Payment atas proyek aquo sehingga perbuatan Tergugat dikualifikasi kan Perbuatan Melawan Hukum dan/atau melanggar prinsip itikad baik, kepatutan dan keadilan. Akibat hukum Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum:

1. Ada Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa dalam pelaksanaan pekerjaan Pekerjaan Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi, Tergugat gagal menyelesaikan 100% pekerjaan bahkan melakukan kesalahan yang berulang sehingga menunjukkan itikad tidak baik dalam mengerjakan pekerjaan a quo, menguasai secara melawan hukum atas sisa Down Payment atas proyek aquo, dan bahkan tetap melakukan pekerjaan di luar jangka waktu perjanjian tanpa ada kesepakatan bahkan izin dari Penggugat. Tentu tindakan Tergugat jelas merupakan Perbuatan Melawan hukum;

2. Ada Kesalahan.

Tidak selesainya 100% pekerjaan merupakan kesalahan dan tanggung jawab Tergugat. Keterlambatan terjadi karena personil yang disiapkan oleh Tergugat kurang namun Tergugat berdalil bahwa keterlambatan pekerjaan disebabkan karena kondisi tanah yang berbatu padahal sejak awal Penggugat telah memberikan dokumen-dokumen bahwa tanah di lokasi proyek layak untuk dilakukan pembangunan/dikerjakan oleh Tergugat.



Tergugat mencari-cari alasan untuk menutupi kesalahannya, padahal alasan keterlambatan merupakan kesalahan Tergugat sejak awal;

3. Ada Hubungan Sebab Akibat Antara Kerugian dan Perbuatan.

Dengan tidak terselesaikannya pekerjaan pembangunan yang menjadi tanggung jawab Tergugat, menyebabkan pembangunan menjadi terlantar, terbengkalai padahal Penggugat sudah mengeluarkan biaya yang sangat besar untuk pembangunan proyek tersebut;

4. Ada kerugian.

Dengan tidak menyelesaikan pekerjaan oleh Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar. Penggugat inperson telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan mengadakan rapat pada tanggal 3 Mei 2016 dan 16 Mei 2016 dengan bertujuan untuk mengupayakan agar terhadap permasalahan incasu segera dapat diberikan penjelasan dan/atau dirundingkan, namun tidak ada penyelesaian dari Tergugat, sehingga gugatan aquo diajukan ke hadapan Pengadilan untuk kepastian hukum;

12. Bahwa dikarenakan Tergugat gagal menyelesaikan 100% pekerjaan yang menjadi kewajibannya, menyebabkan bangunan menjadi terbengkalai dan tidak dapat dipergunakan sama sekali, sehingga Penggugat mengalami kerugian-kerugian berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, yakni :

- a. Sisa Down Payment/Pembayaran uang Muka yang saat ini dikuasai Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum yang seharusnya segera dikembalikan kepada Penggugat setelah kegagalan Tergugat dalam pekerjaan aquo yakni sebesar Rp 14.638.853.864,00 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
- b. Pembayaran pekerjaan perencanaan Mekanikal & Elektrikal Proyek ITC Polonia Medan senilai Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- c. Pembayaran pekerjaan jasa perancangan Arsitektur senilai Rp 630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah);
- d. Pembayaran pekerjaan penggalian sumur bor Rp 470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah);
- e. Pembayaran biaya royalti kepada Pemilik Merek ITC senilai Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) padahal bangunan tersebut tidak bisa dijual oleh Penggugat;



- f. Pembayaran Biaya jasa untuk memasarkan bangunan senilai Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);
- g. Pembayaran persiapan lauching ITC Polonia Medan senilai Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- h. Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk membersihkan lokasi proyek sebesar Rp 456.300.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Enam Juta Tiga Ratus ribu Rupiah), sehubungan adanya keluhan dari penghuni sekitar lokasi proyek dan pelaku usaha, oleh karena pekerjaan pembangunan proyek aquo terbengkalai yang pada gilirannya sangat merugikan penghuni sekitarnya, seperti sirkulasi udara, akses perjalanan yang terhambat dan mengganggu pemandangan para penghuni sekitar;
- i. Biaya pengadaan dan pemancangan tiang pancang dengan rincian:
 1. Dp 35% pengadaan dan pemancangan tiang pancang dengan jumlah Rp 4.646.180.000,00 (empat milyar enam ratus empat puluh enam juta seratus delapan puluh ribu rupiah);
 2. Termin I (4,0170%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 346.611.665,40,00 (tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus sebelas ribu enam ratus enam puluh lima koma empat puluh rupiah);
 3. Termin II (5,0250%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 433.588.155,00 (empat ratus tiga puluh tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu seratus lima puluh lima rupiah);
 4. Termin III (12,6130%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 1.088.327.840,60,00 (satu milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh koma enam puluh rupiah);
 5. DP 35% pek tambahan tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 673.750.000,00 (enam ratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
 6. Termin IV (10,0470%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 866.917.451,40,00 (delapan ratus enam puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus lima puluh satu koma empat puluh rupiah);
 7. Termin V (13,9870%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 1.206.885.080,50,00 (satu milyar dua ratus enam juta delapan ratus delapan puluh lima ribu delapan puluh koma lima puluh rupiah);



8. Termin VI (9,9130%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 855.355.099,50,00 (delapan ratus lima puluh lima juta tiga ratus lima puluh lima ribu sembilan puluh sembilan koma lima puluh rupiah);
9. Termin I (13,8130%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 172.835.162,50,00 (seratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tiga puluh lima ribu seratus enam puluh dua koma lima puluh rupiah);
10. Termin VII (8,3640%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 721.697.776,80,00 (tujuh ratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam koma delapan puluh rupiah);
11. Termin II (4,6150%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 57.745.187,50,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh koma lima puluh rupiah);
12. Termin VIII (8,0450%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 694.172.479,00 (enam ratus sembilan puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh sembilan rupiah);
13. Termin III (9,747%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 121.959.337,50,00 (seratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus tiga puluh tujuh koma lima puluh rupiah);
14. Termin IX (5,1740%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 446.444.798,80,00 (empat ratus empat puluh enam juta empat ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan koma delapan puluh rupiah);
15. Termin IV (17,3870%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 217.554.837,50,00 (dua ratus tujuh belas juta lima lima ratus lima puluh empat ribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma lima puluh rupiah);
16. Termin X (8,8880%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp.766.911.745,60 (tujuh ratus enam puluh enam juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus empat puluh lima koma enam puluh rupiah);
17. Termin V (54,4380%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 475.445.475,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah);
18. Termin XI (6,8470%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 590.801.611,40,00 (lima ratus sembilan puluh juta delapan ratus satu ribu enam ratus sebelas koma empat puluh rupiah);



19. Terima lebih bayar termin dengan jumlah Rp 19.393.704,00 (sembilan belas juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus empat rupiah);
 20. Addendum II Nomor 001/ITC/NRC/VI/2012 sebesar Rp 343.970.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
 21. Addendum III nomor 001/ITC/NRC/2012, dengan jumlah Rp 34.870.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
 - j. Pembayaran Konsultan Geoteknik untuk soil investigasi pembangunan ITC Polonia dengan jumlah Rp 23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);
 - k. Pembayaran Konsultan Struktur untuk rencana kerja, gambar kerja dan anggaran biaya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
Jumlah sebesar Rp 40.660.793.864,00 (empat puluh milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
13. Bahwa Tergugat juga harus dihukum untuk membayar bunga atas jumlah besaran kerugian yang diderita Penggugat aquo terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2023 sebesar 6% (enam persen) pertahun yang hingga saat ini dihitung sejumlah 9 tahun (2014 sampai 2023) x 6% x Rp 40.660.793.864 = Rp 21.956.828.686,56,00 (dua puluh satu milyar sembilan ratus lima puluh enam juta delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus delapan puluh enam koma lima puluh enam rupiah);
Sehingga total jumlah kerugian materil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp 62.617.622.550,56,00 (enam puluh dua milyar enam ratus tujuh belas juta enam ratus dua puluh dua ribu lima ratus lima puluh koma lima puluh enam rupiah);
Bahwa selain kerugian materil, Penggugat juga menderita kerugian immateril sebagai akibat perbuatan Tergugat aquo yang nyata-nyata berdampak/merugikan kredibilitas Penggugat sebagai suatu perusahaan properti di Medan termasuk nama baik para Pengurus perusahaan di kalangan pengusaha Nasional khususnya di Medan, para Customer maupun dikalangan Masyarakat luas, sehingga secara hukum Tergugat harus dibebankan/dihukum untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian yang diderita Penggugat incasu yang jika dinilai dengan sejumlah uang adalah sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah);
Pasal 1267 BW menyebutkan: *Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi*



persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

14. Bahwa Tergugat meninggalkan lokasi proyek pembangunan dengan kondisi terlantar termasuk meninggalkan scaffolding yang digunakan dalam proyek tersebut masih terpasang pada bangunan tersebut, namun Tergugat menyatakan telah membeli scaffolding tersebut dan meminta ganti rugi kepada Penggugat, padahal faktanya Penggugat telah mengembalikan seluruh scaffolding kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang merupakan pemilik scaffolding tersebut;
15. Bahwa selanjutnya agar putusan dalam perkara ini nantinya dapat dipatuhi/dilaksanakan oleh Tergugat, maka Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar Uang Paksa (*Dwang Som*) kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah)/hari, setiap kali Tergugat lalai dalam mematuhi putusan perkara ini;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan perkara ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan dengan Serta – Merta (*Witvoerbaar Bij Voerraad*), walau ada verzet, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali;
17. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak hampa (*Illusoir*) kelak, maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Medan agar berkenan segera meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh harta benda Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak;

Berdasarkan segala uraian di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memanggil pihak-pihak berperkara guna menghadap persidangan yang ditetapkan untuk itu, dan selanjutnya berkenan memberikan putusan hukum:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian materil sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sisa Down Payment/Pembayaran uang Muka yang dikuasai Tergugat secara melawan hukum sebesar Rp 14.638.853.864,00 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
- b. Pembayaran pekerjaan perencanaan Mekanikal & Elektrikal Proyek ITC Polonia Medan senilai Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- c. Pembayaran pekerjaan jasa perancangan Arsitektur senilai Rp 630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah);
- d. Pembayaran pekerjaan penggalian sumur bor Rp 470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah);
- e. Pembayaran biaya royalti kepada Pemilik Merek ITC senilai Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) padahal bangunan tersebut tidak bisa dijual oleh Penggugat;
- f. Pembayaran Biaya jasa untuk memasarkan bangunan senilai Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus Sembilan puluh juta rupiah);
- g. Pembayaran persiapan launching ITC Polonia Medan senilai Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- h. Biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk membersihkan lokasi proyek sebesar Rp 456.300.000,00 (empat ratus lima puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);
- i. Biaya pengadaan dan pemancangan tiang pancang dengan rincian:
 1. Dp 35% pengadaan dan pemancangan tiang pancang dengan jumlah Rp 4.646.180.000,00 (empat milyar enam ratus empat puluh enam juta seratus delapan puluh ribu rupiah);
 2. Termin I (4,0170%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 346.611.665,40,00 (tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus sebelas ribu enam ratus enam puluh lima koma empat puluh rupiah);
 3. Termin II (5,0250%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 433.588.155,00 (empat ratus tiga puluh tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu seratus lima puluh lima rupiah);
 4. Termin III (12,6130%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 1.088.327.840,60,00 (satu milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh koma enam puluh rupiah);

Halaman 15 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



5. DP 35% pek tambahan tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 673.750.000,00 (enam ratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Termin IV (10,0470%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 866.917.451,40,00 (delapan ratus enam puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu empat ratus lima puluh satu koma empat puluh rupiah);
7. Termin V (13,9870%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 1.206.885.080,50,00 (satu milyar dua ratus enam juta delapan ratus delapan puluh lima ribu delapan puluh koma lima puluh rupiah);
8. Termin VI (9,9130%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 855.355.099,50,00 (delapan ratus lima puluh lima juta tiga ratus lima puluh lima ribu sembilan puluh sembilan koma lima puluh rupiah);
9. Termin I (13,8130%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 172.835.162,50,00 (seratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tiga puluh lima ribu seratus enam puluh dua koma lima puluh rupiah);
10. Termin VII (8,3640%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 721.697.776,80,00 (tujuh ratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam koma delapan puluh rupiah);
11. Termin II (4,6150%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 57.745.187,50,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh koma lima puluh rupiah);
12. Termin VIII (8,0450%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 694.172.479,00 (enam ratus sembilan puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh sembilan rupiah).
13. Termin III (9,747%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 121.959.337,50,00 (seratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus tiga puluh tujuh koma lima puluh rupiah).
14. Termin IX (5,1740%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 446.444.798,80,00 (empat ratus empat puluh enam juta empat ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan koma delapan puluh rupiah);
15. Termin IV (17,3870%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 217.554.837,50,00 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus lima puluh empat ribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma lima puluh rupiah);



16. Termin X (8,8880%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 766.911.745,60,00 (tujuh ratus enam puluh enam juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus empat puluh lima koma enam puluh rupiah);
17. Termin V (54,4380%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 475.445.475,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah);
18. Termin XI (6,8470%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 590.801.611,40,00 (lima ratus sembilan puluh juta delapan ratus satu ribu enam ratus sebelas koma empat puluh rupiah);
19. Terima lebih bayar termin dengan jumlah Rp 19.393.704,00 (sembilan belas juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus empat rupiah);
20. Addendum II Nomor 001/ITC/NRC/VI/2012 sebesar Rp 343.970.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah).
21. Addendum III nomor 001/ITC/NRC/2012, dengan jumlah Rp 34.870.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- j. Pembayaran Konsultan Geoteknik untuk soil investigasi pembangunan ITC Polonia dengan jumlah Rp 23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);
- k. Pembayaran Konsultan Strukstur untuk rencana kerja, gambar kerja dan anggaran biaya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
Jumlah sebesar Rp 40.660.793.864,00 (empat puluh milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
4. Menghukum Tergugat oleh karenanya untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian materil tersebut sebesar Rp 40.660.793.864,00 (empat puluh milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa bunga atas jumlah besaran kerugian yang diderita Penggugat aquo terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2023 sebesar 6% (enam persen) pertahun yang hingga saat ini dihitung sejumlah 9 tahun (2014 sampai 2023) x 6% x Rp 40.660.793.864,00 = Rp 21.956.828.686,56,00 (dua puluh satu milyar sembilan ratus lima puluh enam juta delapan ratus dua puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh enam koma lima puluh enam rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian immateril sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah);



7. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*Dwang Som*) kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah)/hari setiap kali Tergugat lalai dalam mematuhi putusan perkara ini;
8. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan Serta-Merta (*Witvoerbaar Bij Voerraad*), walau ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
10. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, Sah dan Berharga;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Dalam Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan Kuasa Para pihak telah hadir di persidangan sebagaimana tersebut diatas;

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 Sdr. Sayed Tarmizi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Juli 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana Kuasa Penggugat tidak mengajukan perbaikan gugatan dan menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah memberikan jawaban tertanggal 03 Agustus 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT.

1. Bahwa Penggugat mendalilkan tentang adanya perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat hal tersebut sebagaimana dalam Gugatan a quo pada Angka 5 dan Angka 8 Baris ke 15, yang menyatakan:



Angka 5:

“bahwa dengan adanya surat dari Tergugat tersebut, Penggugat dan Tergugat melakukan penandatanganan perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Struktur Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 yang disetujui oleh Penggugat dan Tergugat”;

Angka 8 baris ke- 15:

“Penggugat menyetujui surat Kacab PT. Waskita Nomor 305/WK/D.Reg.I/Mdn/2014, tanggal 28 November 2014, Pada tanggal 19 Desember 2014 untuk membuat addendum I Surat perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Struktur Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014”;

2. Bahwa perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Struktur Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat sebagaimana Pasal 24 Surat Perjanjian tersebut untuk menyelesaikan perselisihan antara Penggugat dan Tergugat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);

Pasal 24:

“Setiap perselisihan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua sehubungan dengan persyaratan persyaratan kontrak harus diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat antara kedua belah pihak dan apabila tidak tercapai maka perselisihan tersebut harus diselesaikan dengan ketentuan ketentuan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan keputusannya dianggap final”;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) jo. Pasal 3 Jo. Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan:

Pasal 1 Ayat (3):

“Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa”;

Pasal 3:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”;



Pasal 11 ayat (1) dan (2)

(1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri;

(2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang – Undang ini;

4. Bahwa penyelesaian permasalahan antara Penggugat dan Tergugat telah diadili dan diputus melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan Surat Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dalam Perkara Nomor: 43032/VI/ARB-BANI/2020 tanggal 25 Agustus 2021 jo. Pengadilan Negeri Medan Nomor 831/Pdt.G/2021 tertanggal 17 Januari 2022 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai Putusan Arbitrase Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Menimbang Surat Perjanjian Upper Struktur Gedung ITC Polonia No 002/DIR/ITC/II/2014 23 Des 2013 adalah sah berdasarkan hukum karena telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana 1320 KUHPerdara;
- Menimbang Terbukti PT ITC Polonia belum membayarkan progress pekerjaan yg dilakukan PT Waskita Karya dengan demikian PT ITC Polonia telah ingkar janji/wanprestasi (vide pasal 1234 KUHPerdara);
- Menimbang terbukti PT Waskita Karya telah melaksanakan progress 46,2868% dan berhak atas 46,2868% Rp 25.337.290.909,00 (dua puluh lima milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta dua ratus sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan rupiah) dari PT ITC Polonia;
- Menimbang PT Waskita Karya, berhak atas pengembalian biaya retensi sebesar Rp 2.099.918.864,00 (dua milyar sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan belas ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
- Menimbang atas dasar et aquo et bono, tanggal cut off penagihan denda keterlambatan pembayaran berhenti pada 31 Oktober 2016 maka besaran denda keterlambatan yang dikabulkan sebesar Rp

Halaman 20 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



7.926.777.033,00 (tujuh milyar sembilan ratus dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga puluh tiga rupiah);

- Menimbang terkait scaffolding merupakan kesalahan kedua belah pihak, maka berdasar ex aequo et bono mengabulkan sebagian tuntutan scaffolding PT Waskita Karya sebesar Rp 5.570.000.000,00 (lima milyar lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
 - Menimbang Maka oleh karena itu ganti rugi PT Waskita Karya yang dikabulkan Majelis sebesar Rp 40.933.986.806,00 (empat puluh milyar sembilan ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu delapan ratus enam rupiah);
5. Bahwa oleh karena itu jelas terbukti materi Gugatan a quo bukan kompetensi dari Pengadilan Negeri Medan dan merupakan kompetensi Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) secara absolut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan putusan sela untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a quo;
6. Bahwa eksepsi tidak berwenang mengadili (Exceptie Van Onbevoegdheid) secara ABSOLUT adalah satu eksepsi untuk menangkis gugatan yang berkenaan dengan syarat formal gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet Ontvankelijke verklaard);

B. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL.

Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) Karena Mencampur adukkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Objek Gugatan Tidak Jelas.

7. Bahwa Penggugat dalam Gugatan menyatakan dan mengakui hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan hubungan kontraktual/perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 dengan Addendum I Perjanjian Pemborongan Pembangunan Pekerjaan No. 140/DIR/ITC/XII/2014;
8. Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang lahir dari perjanjian adalah sebuah notoir feiten (fakta yang tidak terbantahkan lagi), yang dibuktikan dari pengakuan Penggugat sendiri dari dalil Gugatan a quo pada Angka 5 dan Angka 8 pada pokoknya yang menyebutkan:

Halaman 21 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Angka 5:

"Bahwa dengan adanya surat dari Tergugat tersebut, Penggugat dan Tergugat melakukan penandatanganan perjanjian pemborongan pekerjaan Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi No. 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 yang disetujui oleh Penggugat dan Tergugat, beserta lampiran yang diatur dalam perjanjian;

Angka 8:

"Penggugat menyetujui surat Kacab PT. Waskita Nomor 305/WK/D.Reg.I/Mdn/2014, tanggal 28 November 2014, Pada tanggal 19 Desember 2014 untuk membuat addendum I Surat perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Struktur Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014.....";

9. Bahwa Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 dengan Addendum I Kontrak Nomor 140/DIR/ITC/XII/2014, yang dalam Gugatan a quo telah digabungkan atau dicampuradukkan sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga dengan demikian tidaklah dapat dibenarkan dan bertentangan dengan hukum acara yang berlaku, hal tersebut sebagaimana yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dan doktrin hukum sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 pada intinya menyatakan: "Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";
- Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982 pada intinya menyatakan: "gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel)", apabila Petitum Gugatan tidak didasarkan pada posita gugatan";
- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 879/K/Pdt/1999, tanggal 29 Januari 2001 pada intinya menyatakan: "Bahwa suatu gugatan yang didasarkan atas dasar" Perbuatan melawan hukum", tidak dapat juga diajukan sebagai akibat dari suatu "ingkar janji", karena keduanya diatur dalam pasal-pasal yang berbeda dalam KUHPerdata yaitu



"perbuatan melawan hukum" dalam pasal 1365 KUHPerdara dan "wanprestasi" dalam pasal 1243 KUHPerdara, juga "akibat hukum" yang dapat dituntut dari akibat perbuatan itu adalah berbeda";

- Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" Jakarta: Sinar Grafika, April 2005, halaman 455 dan 456 yang antara lain menyatakan:

"... dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;
- Dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistik adalah Wanprestasi;
- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan Wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif adalah Perbuatan Melawan Hukum;

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dengan jelas dan nyata bahwa penggabungan dan/atau mencampuradukkan antara masalah wanprestasi dan masalah perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan tata tertib beracara sehingga mengakibatkan gugatan menjadi cacat formalitas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Objek Gugatan A Quo Tidak Jelas.

11. Bahwa Penggugat mendalilkan objek perkara perbuatan melawan hukum Gugatan a quo adalah pada Halaman 3 Angka 7 yakni "...Tergugat nyata melakukan suatu perbuatan melawan hukum dengan berupaya mengganti steel deck plant lantai..."; Kemudian di sisi lain Penggugat juga mendalilkan objek perbuatan melawan hukum dalam Gugatan a quo tentang keterlambatan pekerjaan, memperdayai, mengecoh dan menguasai sisa Down Payment hal tersebut sebagaimana pada Halaman 9-11 Angka 11 Gugatan a quo yang menyatakan:

Halaman 23 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



“... Penggugat melakukan kesalahan yaitu: keterlambatan pekerjaan secara berulang-ulang, memperdayai, mengecoh Penggugat bahkan menguasai secara melawan hukum atas sisa Down Payment ...”

12. Bahwa Penggugat tidak jelas dalam memformulasikan objek perkara dalam Gugatan a quo, hal mana terbukti dari adanya dalil objek Gugatan yang berbeda dan tidak konsisten, yakni antara dalil tentang memperdayai, mengecoh Penggugat, dalam hal ini Penggugat tidak menjelaskan secara detil bagaimana cara Tergugat memperdayai Penggugat dan mengecoh Penggugat?
13. Bahwa terkait keterlambatan pekerjaan, hal tersebut telah diatur penyelesaiannya sebagaimana dalam Perjanjian dan juga telah diselesaikan berdasarkan Surat Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dalam Perkara Nomor: 43032/VI/ARB-BANI/2020 tanggal 25 Agustus 2021 jo. Pengadilan Negeri Medan Nomor 831/Pdt.G/2021 tertanggal 17 Januari 2022 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai Putusan Arbitrase Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022;
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah terbukti Gugatan a quo tidak jelas (kabur) sebagaimana dalam buku M. Yahya Harahap yang berjudul “Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan ke delapan, 2008, halaman 448 - 453, yang memberikan penjelasan tentang obscur libel yang pada pokoknya yakni:
“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);
Kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 8 RV dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, jo. Yurisprudensi No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menegaskan bahwa “gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

C. EKSEPSI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

15. Bahwa Penggugat dan Tergugat bersama-sama telah saling menghadap dan mengajukan alat bukti di persidangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, sebagaimana Perkara Nomor: 43032/VI/ARB-BANI/2020 tanggal 25 Agustus 2021;



16. Bahwa untuk menyelesaikan perselisihan antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat juga telah mengajukan gugatan pembatalan putusan BANI di Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 831/Pdt.G/2021 tertanggal 17 Januari 2022;
17. Bahwa terhadap Putusan BANI tersebut telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022;
18. Bahwa terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), Penggugat juga mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022, di Pengadilan Negeri Medan, dengan Nomor perkara 326/Pdt.g/2023/PN Mdn, yang saat ini masih berproses di Pengadilan Negeri Medan;
19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas-jelas Penggugat telah mengetahui proses penyelesaian perselisihan/ sengketa antara Penggugat dan Tergugat melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) serta telah diputus dan diselesaikan oleh BANI, sehingga apabila Penggugat berkeberatan dan mengajukan Pembatalan Putusan BANI yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022, maka Penggugat wajib untuk memasukkan BANI sebagai Pihak dalam Gugatan a quo;
20. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memasukkan BANI sebagai Pihak dalam Gugatan a quo maka seyogyanya Gugatan a quo dianggap kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan yang utuh (komprehensif integral) dengan dalil-dalil pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.

21. pekerjaan dari Tergugat sebesar 46,2868%, sebagaimana dapat dibuktikan dengan surat Tergugat Nomor 195/WK/Dreg.I/ ITC-Mdn/2015 tanggal 22 September 2015 Perihal Perhitungan Bersama progress final proyek pembangunan upper structure Gedung ITC Polonia – Medan dan kemudian ditanggapi oleh Penggugat sendiri melalui surat Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

121/ITC/MK/SK/IX/ 2015 tanggal 23 September 2015 perihal Menanggapi Surat Kapro 195/WK/ Dreg.I/ITC-Mdn/2015;

22. **PENGGUGAT DAN TERGUGAT TELAH MENEMPUH PROSES DAN MEKANISME PENYELESAIAN MASALAH MELALUI MUSYAWARAH DAN FORUM BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI), SERTA PENGADILAN NEGERI MEDAN, HINGGA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA;** Bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah menandatangani perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Struktur Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013;
23. Bahwa berdasarkan Pasal 5.1 Perjanjian tersebut menyatakan “Para Pihak dengan ini sepakat bahwa harga dan pelaksanaan kerja pekerjaan sebesar Rp 135.000.000.000 (seratus tiga puluh lima milyar rupiah) (“harga pekerjaan”) sudah termasuk PPN ...”;
24. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Perjanjian tersebut diatas menyatakan salah satunya kewajiban Pihak Pertama (in casu Penggugat) adalah menyerahkan uang muka dan melakukan pembayaran kemajuan bulanan kepada Pihak Kedua(in casu Tergugat) serta denda keterlambatan (jika ada);
25. Bahwa benar telah menerima uang muka dari Penggugat sebesar 15 % atau 20.250.000.000 (dua puluh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari nilai pekerjaan Rp 135.000.000.000 (seratus tiga puluh lima milyar rupiah);
26. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali terhadap penguasaan atas uang muka yang disebutkan dalam posita gugatan a quo Angka 12 Huruf a dimana disebutkan adalah sebesar Rp 14.638.853.864,00 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga juta delapan ratus enam puluh empat rupiah) adalah tidak benar jika memperhatikan terhadap progress 46,2868% maka seharusnya jumlah sisa uang muka yang masih berada dalam kekuasaan Tergugat hanyalah sebesar Rp 9.888.111.818,18,00 (sembilan milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta seratus sebelas ribu delapan ratus delapan belas koma satu delapan Rupiah) (di luar PPN 10%) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Uang Muka yang sudah diterima Rp 18.409.090.909,00 (diluar Ppn 10%);
 - b. Pengembalian UM:

Halaman 26 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Termyn I	Rp 1.874.376.818,18,00
- Termyn II	Rp 1.895.860.227,27,00
- Termyn III	Rp 2.529.519.545,45,00
- <u>Termyn Final Quantity</u>	<u>Rp 2.221.222.500,00,00</u>
Total	Rp 8.520.979.090,91,00
Sisa Uang Muka yang belum dikembalikan (a-b);	Rp 9.888.111.818,18,00

27. Bahwa Tergugat menolak dalil dan argumentasi Penggugat pada Angka 7 Halaman 3, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat lalai mengerjakan pekerjaan, terlambat menyampaikan shop drawing pekerjaan dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan berupaya mengganti steel deck plant lantai, dapat Tergugat kemukakan kembali bahwa sejak awal dimulainya pelaksanaan pekerjaan proyek a quo, Penggugat telah mengalami permasalahan – permasalahan yang menyebabkan tertundanya penyelesaian pekerjaan; Adapun permasalahan-permasalahan yang timbul di antaranya adalah diakibatkan oleh adanya perbedaan kondisi lapisan tanah dengan data awal, yang mana pada lokasi pekerjaan pembangunan tiang pancang terdapat kondisi lapisan tanah yang berbatu, perlu yang Mulia Majelis hakim ketahui bahwasanya terhadap perubahan metode dengan menggunakan metode steel deck bertujuan agar penyelesaian pekerjaan dapat lebih efisien terhadap jangka waktu dan harga, sehingga dapat dimungkinkan Tergugat untuk mengejar keterlambatan yang dialami tanpa perlu penambahan harga kontrak akibat adanya permasalahan perbedaan kondisi lapisan tanah dengan data awal dimaksud. Dikarenakan belum selesainya pembahasan atas perbedaan kondisi Tergugat bersurat melakukan penghentian pekerjaan sementara dan menyampaikan kepada Penggugat melalui Suratnya No. 259/WK/D.Reg./ITC-Mdn/2014 tanggal 14 Oktober 2014 Perihal Tindak Lanjut Rapat Pembahasan Permasalahan Proyek Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia Medan; Faktanya, sampai dengan berakhirnya jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sebagaimana diatur dalam Perjanjian No. 002/DIR/ITC/II/2014, Penggugat masih belum menyepakati penyelesaian permasalahan-permasalahan yang timbul dari sejak awal dimulainya pekerjaan, sehingga oleh karenanya kepastian penyelesaian permasalahan tersebut menjadi

Halaman 27 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



terkatung – katung yang kemudian mengakibatkan penyelesaian proyek a quo secara nyata telah mengalami keterlambatan;

28. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2014, antara Tergugat dan Penggugat telah sepakat menerbitkan Amandemen sebagaimana dibuktikan dengan adanya Addendum I No. 140/DIR/ITC/XII/2014, namun Addendum tersebut hanyalah menyepakati perpanjangan waktu akibat adanya keterlambatan yang disebabkan oleh perbedaan lapisan tanah berbatu, tanpa mempertimbangkan adanya upaya percepatan yang harus dilaksanakan oleh Tergugat, yaitu dengan tidak disepakatinya perubahan steel deck plant lantai untuk mengakomodasi percepatan penyelesaian proyek; Berdasarkan paparan di atas, dapat terlihat jelas bahwa atas permasalahan keterlambatan yang timbul akibat adanya perbedaan lapisan tanah berbatu dengan data awal, antara Tergugat dan Penggugat telah menyepakati perpanjangan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan, sehingga oleh karenanya segala permasalahan keterlambatan yang timbul sebelum adanya Addendum I No. 140/DIR/ITC/XII/2014, demi hukum (Ipso Jure) haruslah dianggap dikesampingkan (dianulir).
29. Bahwa Tergugat telah melakukan pekerjaan proyek sesuai dengan perjanjian dalam hal ini dibuktikan dengan adanya pembayaran Termin I oleh Penggugat pada 3 September 2014 sebesar 10,1818% atau sebesar Rp 9.996.676.364 (sembilan milyar sembilan ratus sembilan puluh enam juta enam ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus enam puluh empat rupiah) di luar PPN 10% (Pajak Pertambahan Nilai);
30. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat Addendum Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan Upper Struktur Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013, mengenai perpanjangan pekerjaan hingga 463 hari atau sampai dengan 30 Juni 2015;
31. Bahwa Tergugat telah melakukan pekerjaan proyek sesuai dengan perjanjian dalam hal ini dibuktikan dengan adanya pembayaran Termin II oleh Penggugat pada tanggal 26 Februari 2015 sebesar 20,4803% atau sebesar Rp 10.111.254.545,00 (sepuluh milyar seratus sebelas juta dua ratus lima puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah) di luar PPN 10% (Pajak Pertambahan Nilai);
32. Bahwa terhadap progres pekerjaan Tergugat, Termin III sebesar 34,2209% telah Tergugat tagihkan kepada Penggugat sebesar Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.490.770.909 (tiga belas milyar empat ratus sembilan puluh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu sembilan ratus sembilan rupiah), namun sampai dengan kesepakatan jangka waktu 463 hari Addendum I berakhir Penggugat tidak pernah membayar kepada Tergugat, padahal Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Berita Acara Pembayaran (BAP) No. 03/ITC/PKB/V/2015 tanggal 9 Mei 2015;

Bahwa sebagaimana angka 27 di atas, dengan itikad baik Tergugat tetap melanjutkan Pekerjaan sampai dengan tanggal 8 september 2015 yang kemudian sampai dengan pengakuan dari Penggugat sendiri progress

33. Bahwa Penggugat dan Tergugat bersama-sama telah saling menghadap dan mengajukan alat bukti di persidangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, sebagaimana Perkara Nomor: 43032/VI/ARB-BANI/2020 tanggal 25 Agustus 2021;
34. Bahwa terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbit/2022 tertanggal 20 September 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), Penggugat juga mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbit/2022 tertanggal 20 September 2022, di Pengadilan Negeri Medan, dengan Nomor perkara 326/Pdt.g/2023/PN Mdn, yang saat ini masih berproses di Pengadilan Negeri Medan;
35. Bahwa atas hal tersebut tidak ada tanggapan dari Penggugat sampai dengan adanya Putusan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) melalui Surat Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dalam Perkara Nomor: 43032/VI/ARB-BANI/2020 tanggal 25 Agustus 2021;
36. Bahwa Tergugat telah melakukan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan yang telah disepakati dengan Penggugat, maka tidak ada Perbuatan Melawan Hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat;

TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENATERGUGAT TELAH MELAKUKAN PEKERJAAN SESUAI PERJANJIAN.

37. Bahwa apabila dari awal proyek tidak ada progress pekerjaan atau terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalil dalil dari Penggugat, tentunya tidak akan ada Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat;

Halaman 29 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



38. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah lalai melakukan pekerjaan, karena seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak Gugatan a quo untuk seluruhnya;
39. Bahwa Tergugat menolak dalil dan argumentasi Penggugat pada Angka 9 tentang Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena masih menguasai sisa uang Muka (DP) yang dibayarkan oleh Penggugat di awal perjanjian ini yang besarnya adalah 15% dari nilai proyek, atau senilai Rp 20.250.000.000,00 (dua puluh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), perlu Tergugat tegaskan kembali unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat tidaklah berdasar karena hak tagih Tergugat kepada Penggugat lebih besar dari jumlah uang muka yang masih ada pada Tergugat yakni Rp 9.888.111.818,18 (sembilan milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta seratus sebelas ribu delapan ratus delapan belas koma satu delapan Rupiah) maka apabila dibandingkan jumlah sisa Kewajiban Pembayaran atas progress pekerjaan yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan sisa uang muka yang masih berada pada Tergugat, sangatlah jauh lebih besar jumlah sisa kewajiban Penggugat dari pada sisa uang muka tersebut;
40. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil – dalil tersebut karena dalam Perjanjian Pemborongan pekerjaan telah ada hak dan kewajiban para pihak termasuk perihal DP, yang diatur dalam Pasal 4 perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Struktur Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013;
41. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap posita Gugatan a quo pada Angka 12 Halaman 11 sampai dengan huruf A s/d K yang di mana menjelaskan:
- Bahwa dikarenakan Tergugat gagal menyelesaikan 100% pekerjaan, menyebabkan pekerjaan terbengkalai dan tidak dapat dipergunakan sama sekali, kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat yakni:
- a. Sisa DP sebesar Rp 14.638.853.864,00 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);



- b. Pembayaran pekerjaan perencanaan Mekanikal & Elektrikal proyek ITC Polonia Medan sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- c. Pembayaran pekerjaan jasa perancangan arsitektur senilai Rp 630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah);
- d. Pembayaran pekerjaan penggalian sumur bor Rp 470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah);
- e. Pembayaran royalti kepada pemilik merek ITC senilai Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- f. Pembayaran biaya jasa untuk memasarkan bangunan senilai Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);
- g. Pembayaran persiapan launching ITC Polonia senilai Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- h. Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk membersihkan lokasi proyek sebesar Rp 456.300.000,00 (empat ratus lima puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);
- i. Biaya pengadaan dan pemancangan tiang pancang dengan rincian:
 1. DP 35% pengadaan dan pemancangan tiang pancang dengan jumlah Rp 4.646.180.000,00 (empat milyar enam ratus empat puluh enam juta seratus delapan puluh ribu rupiah);
 2. Termin I (4,0170%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 346.611.665,40,00 (tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus sebelas ribu enam ratus enam puluh lima koma empat puluh rupiah);
 3. Termin II (5,0250%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 433.588.155,00 (empat ratus tiga puluh tiga juta lima ratus delapan puluh delapan ribu seratus lima puluh lima rupiah);
 4. Termin III (12,6130%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 1.088.327.840,60,00 (satu milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh koma enam puluh rupiah);
 5. DP 35% pek tambah tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 673.750.000,00 (enam ratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
 6. Termin IV (10,0470%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 866.917.451,40,00 (delapan ratus enam puluh enam juta sembilan



ratus tujuh belas ribu empat ratus lima puluh satu koma empat puluh rupiah);

7. Termin V (13,9870%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 1.206.885.080,50,00 (Satu milyar dua ratus enam juta delapan ratus delapan puluh lima juta delapan puluh ribu koma lima puluh rupiah);
8. Termin VI (9,9130%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 855.355.099,50,00 (delapan ratus lima puluh lima juta sembilan puluh sembilan koma lima puluh rupiah);
9. Termin I (13,8130%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 172.835.162,50,00 (seratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tiga puluh lima juta seratus enam puluh dua koma lima puluh rupiah);
10. Termin VII (8,3640%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 721.697.776,80,00 (tujuh ratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh enam koma delapan puluh rupiah);
11. Termin II (4,6150%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 57.745.187,50,00 (lima puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh koma lima puluh rupiah);
12. Termin VIII (8,0450%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 694.172.479,00 (enam ratus sembilan puluh empat juta seratus tujuh puluh dua empat ratus tujuh puluh sembilan rupiah);
13. Termin III (9,747%) Pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 121.959.337,50,00 (seratus dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus tiga puluh tujuh koma lima puluh rupiah);
14. Termin IX (5,1740%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 446.444.798,80,00 (empat ratus empat puluh enam juta empat ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan koma delapan puluh rupiah);
15. Termin IV (17,3870%) pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 217.554.837,50,00 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus lima puluh empat ribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma lima puluh rupiah);
16. Termin X (8,8880%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 766.911.745,60,00 (tujuh ratus enam puluh enam juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus empat puluh lima koma enam puluh rupiah);



17. Termin V (54,4380%) Pek tambah tiang pancang dengan jumlah Rp 475.445.475,00 (empat ratus tujuh puluh lima empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah);
 18. Termin XI (6,8470%) tiang pancang ITC dengan jumlah Rp 590.801.611,40,00 (lima ratus Sembilan puluh juta delapan ratus satu ribu enam ratus sebelas koma empat puluh rupiah);
 19. Terima lebih bayar termin dengan jumlah Rp 19.393.704,00 (sembilan belas juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus empat rupiah);
 20. Addendum II Nomor 001/ITC/NRC/VI/2012 sebesar Rp 343.970.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
 21. Addendum III nomor 001/ITC/NRC/2012, dengan jumlah Rp 34.870.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah).
- j. Pembayaran konsultan geoteknik untuk soil investigasi pembangunan ITC Polonia dengan jumlah Rp 23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);
- k. Pembayaran konsultan struktur untuk rencana kerja, gambar kerja dan anggaran biaya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
Jumlah sebesar Rp 40.660.793.864,00 (empat puluh milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
- Dapat Tergugat kemukan atas penjelasan mengenai poin – poin di atas sangatlah tidak relevan karena tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat di mana hubungan yang terjalin sesuai dengan dasar Surat Perjanjian Pendorongan Pekerjaan Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia Berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 Jo. Addendum I Surat Perjanjian Pendorongan Pembangunan Pekerjaan No. 002/DIR/ITC/II/2014 ITC tanggal 19 Desember 2014;
42. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita Gugatan a quo pada Angka 13 Halaman 15 yang menjelaskan:
“Bahwa Tergugat juga harus dihukum untuk membayar Bunga atas jumlah kerugian yang diderita Penggugat terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2023 sebesar 6% (enam persen pertahun yang hingga saat



ini dihitung sejumlah 9 tahun (2014 sampai 2023) x 6% x Rp 40.660.793.864,00 = Rp 21.956.828.686,56,00 (dua puluh satu milyar sembilan ratus lima puluh enam milyar delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus delapan puluh enam koma lima puluh enam rupiah”);

“Sehingga kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp 62.617.622.550,56,00 (enam puluh dua milyar enam ratus tujuh belas juta enam ratus dua puluh dua ribu lima ratus lima puluh koma lima enam rupiah”);

Perlu Tergugat tegaskan bahwa dasar perhitungan Penggugat sangatlah tidak berdasar karena dalam ketentuan kontrak wajib merujuk pada Pasal 6 Perjanjian tentang Denda Keterlambatan sebagaimana Kami kutip di bawah ini:

6.1. Denda Keterlambatan Atas Penyelesaian Pekerjaan

- (i) **PIHAK PERTAMA** berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per seribu) per hari dari nilai pekerjaan yang terlambat, dalam hal **PIHAK KEDUA** gagal menyelesaikan Tahap Pekerjaan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2.2), sesuai dengan jangka waktu yang diatur dalam Pasal 2.4 dari Perjanjian ini;
- (ii) Denda keterlambatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 6.1 (i) di atas, akan mulai dihitung sejak hari ke 271 (dua ratus tujuh puluh satu) sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini, denda keterlambatan mana yang akan diperhitungkan maksimal hingga hari ke 320 (tiga ratus dua puluh) sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini atau Denda keterlambatan telah mencapai jumlah kumulatif sebesar 5% (lima persen) dari nilai pekerjaan yang terlambat;
- (iii) Dalam hal kondisi dalam Pasal 6.1 (ii) di atas tercapai, maka **PIHAK PERTAMA** berhak memutus Perjanjian ini dengan mengirimkan surat pemutusan secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** serta menahan semua pembayaran terhadap **PIHAK KEDUA**.

6.2. Denda Keterlambatan Atas Pelaksanaan Pembayaran

Dalam hal **PIHAK PERTAMA** melewati batas waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 5.4 (ii) dari Perjanjian ini, maka **PIHAK PERTAMA** akan dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 1‰ (satu per seribu) per hari keterlambatan dari total tagihan yang harus dibayar oleh **PIHAK PERTAMA**. Bilamana sampai dengan 30 hari sejak jatuh tempo tersebut **PIHAK PERTAMA** belum juga melaksanakan pembayaran, maka **PIHAK KEDUA** dapat menghentikan sementara Pekerjaan sampai dengan dibayarkannya tagihan **PIHAK KEDUA**.

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan serta argumentasi di atas sebagai Jawaban yang kami ajukan, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, yang memeriksa dan mengadili untuk memutuskan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

- 1. Menerima eksepsi Tergugat;



2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Kuasa Turut Tergugat I telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. JAWABAN.

- a. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang nyata dan tegas telah diakui benar dalam jawaban ini.
- b. Bahwa Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dan/atau terikat pada suatu perjanjian pekerjaan secara langsung dengan Penggugat;
- c. Bahwa benar Turut Tergugat I memiliki hubungan perjanjian pemborongan pekerjaan dengan Tergugat I untuk melaksanakan pekerjaan bekisting dalam proyek *upper structure* dan pondasi Gedung ITC Polonia;
- d. Bahwa dalam Pekerjaan Bekisting yang diberikan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I hanyalah Sebagian dari keseluruhan proyek a quo pemborongan pekerjaan antara Penggugat dengan Tergugat;
- e. Bahwa Turut Tergugat I bukanlah pihak yang melaksanakan pekerjaan bekisting pada keseluruhan bangunan/gedung dalam proyek a quo ITC Polonia/proyek Penggugat, Turut Tergugat I hanya mengerjakan pekerjaan bekisting terbatas pada Perjanjian Pekerjaan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I;
- f. Jawaban terhadap Gugatan Penggugat angka 3:
 1. Bahwa benar dan nyata Turut Tergugat I dalam melaksanakan pekerjaan Bekisting di proyek a quo Turut Tergugat I menggunakan scaffolding dan alat-alat lain pendukung dalam melaksanakan pekerjaan bekisting adalah milik dan kepunyaan Turut Tergugat I.
- g. Jawaban terhadap Gugatan Penggugat angka 14:



1. Bahwa benar Penggugat telah mengembalikan seluruh Scaffolding dan alat-alat lain pendukung milik Turut Tergugat I yang digunakan dalam lokasi Proyek ITC Polonia.
2. Bahwa tidak benar Tergugat membeli Scaffolding dan alat-alat lain pendukung pekerjaan dari Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Kuasa Turut Tergugat II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. JAWABAN.

- a. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang nyata dan tegas telah diakui benar dalam jawaban ini;
- b. Bahwa Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dan/atau terikat pada suatu perjanjian pekerjaan secara langsung dengan Penggugat;
- c. Bahwa Turut Tergugat II adalah Perusahaan yang bergerak di bidang jasa Penyewaan scaffolding dan perlengkapan scaffolding;
- d. Bahwa Turut Tergugat II tidak pernah melakukan Penjualan Scaffolding kepada Tergugat untuk proyek ITC CBD Polonia;
- e. Bahwa benar Turut Tergugat II ada menyewakan Scaffolding beserta kelengkapannya kepada Tergugat untuk Proyek ITC CBD Polonia, berdasarkan Surat Penawaran harga No.008/SMA-WK/IV/15 Turut Tergugat II kepada Tergugat Pada tanggal 20 April 2015;
- f. Bahwa Tergugat pada tanggal 20 April 2015 melakukan pemesanan sewa Scaffolding dan kelengkapannya kepada Turut Tergugat II melalui surat bon permintaan bahan/material;
- g. Bahwa Tergugat pada tanggal 7 Juni 2015 melakukan pemesanan sewa Scaffolding dan kelengkapannya kepada Turut Tergugat II melalui surat bon permintaan bahan/material;
- h. Bahwa Tergugat pada tanggal 1 Juli 2015 melakukan pemesanan sewa Scaffolding dan kelengkapannya kepada Turut Tergugat II melalui surat bon permintaan bahan/material;
- i. Bahwa Tergugat pada tanggal 8 Juli 2015 melakukan pemesanan sewa Scaffolding dan kelengkapannya kepada Turut Tergugat II melalui surat bon permintaan bahan/material;
- j. Bahwa dalam surat Penawaran harga Turut Tergugat II terhadap Tergugat secara jelas dan nyata disebutkan dalam surat tersebut sebagai transaksi sewa-menyewa;



- k. Bahwa benar keseluruhan pemesanan penyewaan Scaffolding yang dilakukan Tergugat terhadap Turut Tergugat II tersebut diantarkan pada lokasi proyek ITC CBD Polonia;
- l. Bahwa Turut Tergugat II tidak turut serta dalam proyek perkara a quo;
- m. Bahwa dalam Pekerjaan Bekisting yang diberikan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat;
- n. Jawaban terhadap Gugatan Penggugat angka 3:
 1. Bahwa benar dan nyata Turut Tergugat II ada menyewakan Scaffolding dan perlengkapannya kepada Tergugat, dan Scaffolding tersebut adalah hak milik sepenuhnya dari Turut Tergugat II;
 2. Bahwa Turut Tergugat II tidak mengetahui secara jelas terhadap Scaffolding dan perlengkapannya yang digunakan dalam proyek a quo secara keseluruhannya adalah milik Turut Tergugat II atau bukan, Turut Tergugat II hanya mengetahui jumlah Scaffolding milik Turut Tergugat II yang disewa untuk Proyek ITC CBD Polonia;
- o. Jawaban terhadap Gugatan Penggugat angka 14:
 1. Bahwa benar Penggugat telah mengembalikan seluruh Scaffolding dan alat-alat lain pendukung milik Turut Tergugat II yang digunakan dalam lokasi Proyek ITC CBD Polonia;
 2. Bahwa tidak benar Tergugat membeli Scaffolding dan alat-alat lain pendukung pekerjaan dari Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat dan Kuasa Para Turut Tergugat tersebut, lalu Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya ter tanggal 10 Agustus 2023 yang untuk jelasnya sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat, lalu Kuasa Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 22 Agustus 2023 sedangkan Kuasa Para Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik yang untuk jelasnya sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam rangka membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan 148 (seratus empat puluh delapan) bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan *Upper Structure* Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor 002/DIR/ITC/II/2014, tanggal 23 Desember 2013, diberi tanda **Bukti P-1**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Rekapitulasi RAB Pembangunan Upper Structure ITC tanggal 23 Desember 2013 yang ditandatangani PT. Waskita Karya (Persero) Tbk, diberi tanda **Bukti P-2;**
3. Fotocopy Surat Pengiriman uang muka dari bank UOB tanggal 21 Maret 2014 kepada PT. Waskita Karya (Persero) Tbk (Ic. Tergugat), diberi tanda **Bukti P.3-1;**
4. Fotocopy Surat bukti Pengeluaran uang muka yang dibayarkan kepada PT. Waskita (Ic. Tergugat), nomor 1440009, tanggal 21 Maret 2014, diberi tanda **Bukti P.3-2;**
5. Fotocopy Surat tanda terima uang muka dari PT. ITC Polonia nomor 01.WK.AB.R11 B14007, tanggal 05 Maret 2014 kepada PT. Waskita Karya (Persero) Tbk (Ic. Tergugat), diberi tanda **Bukti P.3-3;**
6. Fotocopy Surat Manajemen Konstruksi ITC Polonia Nomor 025/ITC/MK/SK/IV/2014, tanggal 9 Mei 2014, perihal: Laporan Pembangunan Proyek ITC Polonia Medan, diberi tanda **Bukti P-4;**
7. Fotocopy Surat Manajemen Konstruksi PT. ITC Polonia kepada Kepala Cabang Sumut dan NAD PT. Waskita Karya (Persero), Tbk Nomor: 134.1/DIR/ITC/VI/2014, tanggal 9 Juni 2014, perihal: Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan Proyek Pembangunan Mall ITC Polonia Medan, diberi tanda **Bukti P-5;**
8. Fotocopy Surat Manajemen Konstruksi PT. ITC Polonia kepada Kapro PT. Waskita Karya (Persero), Tbk Proyek ITC Polonia Medan, nomor: 034/ITC/MK/SK/IV/ 2014, tanggal 18 Juni 2014, perihal: Penggantian kalap, penambahan supervisor, tenaga pekerja-tenaga pekerja dilapangan, diberi tanda **Bukti P-6;**
9. Fotocopy Surat PT. ITC Polonia kepada Direksi PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, Nomor: 319/DIR/ITC/VI/2014, tanggal 26 Juni 2014, perihal: Keterlambatan Progress Pelaksanaan, butuh tenaga kalap dan tambahan Supervisor, diberi tanda **Bukti P-7;**
10. Fotocopy Surat PT. ITC Polonia kepada kepala Cabang PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, Nomor: 024/ITC/MK/SK/VIII/2014, tanggal 8 Agustus 2014, perihal: Teguran Atas Keterlambatan Pelaksanaan Proyek Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia Medan, diberi tanda **Bukti P-8;**
11. Fotocopy Surat laporan Kemajuan Bulanan (LKB) No. 001/PKB/MK/ITC/VII/2014 tanggal 13 Agustus 2014, dengan progress



- 10,1818 %, yang diterbitkan Manajemen Konstruksi PT. ITC Polonia, diberi tanda**Bukti P.9-1;**
12. Fotocopy Surat pengiriman pembayaran dari bank UOB tanggal 29 Agustus 2014 untuk Termin I progress pekerjaan PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, diberi tanda **Bukti P.9-2;**
13. Fotocopy Bukti Pengeluaran uang, nomor: 1440065, tanggal 29 Agustus 2014 untuk Termin I progress pekerjaan PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, diberi tanda **Bukti P.9-3;**
14. Fotocopy Surat dari PT. ITC Polonia kepada Kapro PT. Waskita Karya (Persero), Tbk Proyek ITC Polonia Medan, Nomor: 055/ITC/MK/SK/IX/2014, tanggal 1 September 2014 perihal: Pekerjaan Pemanangan, diberi tanda **Bukti P-10;**
15. Fotocopy Surat dari Manajemen Konstruksi PT. ITC Polonia kepada Kapro PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, Proyek ITC Polonia Medan, Nomor: 059/ITC/MK/SK/IX/ 2014, tanggal 5 September 2014, perihal: Pengajuan Shop Drawing Upper Structure Balok dan Plant Lantai Upper Ground Floor Gedung ITC Polonia, diberi tanda **Bukti P-11;**
16. Fotocopy Surat dari PT. ITC Polonia kepada Pimpinan Cabang Medan PT. Waskita Karya, Nomor: 137/DIR-ITC/X/2014, tanggal 23 Oktober 2014, perihal: Tindak lanjut Pelaksanaan Pekerjaan Upper Structure Gedung ITC Polonia Medan, diberi tanda **Bukti P-12;**
17. Fotocopy Surat PT. ITC Polonia kepada Kepala Cabang PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, Nomor: 072/ITC/MK/SK/X/2014, tanggal 29 Oktober 2014, perihal: Kelanjutan Atas Pelaksanaan Pekerjaan Upper Structure Gedung ITC Polonia Medan, diberi tanda **Bukti P-13;**
18. Fotocopy Surat PT. ITC Polonia kepada Kepala Cabang PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, Nomor: 138/DIR-ITC/XI/2014, tanggal 3 Nopember 2014, perihal: Penegasan atas surat Direksi ITC yang terdahulu, diberi tanda **Bukti P-14;**
19. Fotocopy Surat PT. Waskita Karya (Persero), Tbk kepada Direktur PT. ITC Polonia Nomor: 305/WK/D.Reg.I/Mdn/2014, tanggal 28 November 2014, perihal: Addendum/Amandemen Pertambahan Waktu Pelaksanaan Pekerjaan, diberi tanda **Bukti P-15;**
20. Fotocopy Addendum I terhadap Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Pekerjaan No.002/DIR/ITC/II/2014 ITC Polonia Medan, tanggal 19 Desember 2014, diberi tanda **Bukti P-16);**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopy Surat Manajemen Konstruksi (MK) PT. ITC Polonia kepada Kapro PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, Proyek ITC Polonia Medan, Nomor 086/ITC/MK/SK/I/2015, tanggal 13 Januari 2015, perihal: Teguran atas Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan di lapangan berikut penyerahan Jaminan-Jaminan untuk proyek ITC Polonia Medan, diberi tanda **Bukti P-17;**
22. Fotocopy Surat laporan Kemajuan Bulanan (LKB) No. 002/PKB/MK/ITC/VII/2014 tanggal 5 Februari 2015, dengan progress sampai dengan periode ini 20,4803%, yang diterbitkan Manajemen Konstruksi PT. ITC Polonia, diberi tanda **Bukti P.18-1;**
23. Fotocopy Surat pengiriman pembayaran dari bank UOB tanggal 11 Maret 2015 untuk Termin II progress pekerjaan PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, diberi tanda **Bukti P.18-2;**
24. Fotocopy Bukti pengeluaran uang, nomor 1540012, tanggal 03 Maret 2015 untuk Termin II progress pekerjaan PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, diberi tanda **Bukti P.18-3;**
25. Fotocopy Surat kwitansi tanda terima pembayaran dari PT. ITC Polonia kepada PT. Waskita Karya tanggal 05 Februari 2015 untuk Termin II progress pekerjaan PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, diberi tanda **Bukti P.18-4;**
26. Fotocopy Surat Manajemen Konstruksi (MK) kepada Kapro PT. Waskita Karya (Persero), Tbk Proyek ITC Polonia Medan, nomor: 100/ITC/MK/SK/III/2015, tanggal 17 Maret 2015, perihal: Teguran atas Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan Proyek ITC Polonia Medan, diberi tanda **Bukti P-19;**
27. Fotocopy Surat Manajemen Konstruksi (MK) PT. ITC Polonia kepada Kapro PT. Waskita Karya (Persero), Tbk Proyek ITC Polonia Medan, nomor: 117/ITC/ MK/SK/V/2015, tanggal 12 Mei 2015, perihal: Teguran atas Keterlambatan pengujian Kokoh Tekan Beton, diberi tanda **Bukti P-20;**
28. Fotocopy Surat PT. ITC Polonia kepada Kepala Proyek PT. Waskita Karya nomor: 025/DIR-ITC/VII/2014, tanggal 08 Juli 2015, perihal: Pembayaran Tagihan Termyn III (ketiga) pada proyek Pemb. Upper Structure Gedung ITC Polonia-Medan, diberi tanda **Bukti P-21;**
29. Fotocopy Surat PT. ITC Polonia kepada Kepala Cabang PT. Waskita Karya (Persero), Tbk SUMUT & NAD, Nomor: 29/DIR/ITC/VIII/2015, tanggal 29

Halaman 40 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Agustus 2015, perihal: Denda Keterlambatan atas penyelesaian pekerjaan, diberi tanda **Bukti P-22;**
30. Fotocopy Laporan Kemajuan Bulanan (LKB) No. 003/PKB/MK/ITC/V/2015 tanggal 08 Mei 2015, dengan progress pekerjaan sampai dengan periode ini 34,2209% yang diterbitkan oleh Manajemen Kostruksi, diberi tanda ...**Bukti****P-23;**
31. Fotocopy Surat PT. ITC Polonia kepada Kapro PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, Nomor: 118/ITC/MK/SK/V/2015, tanggal 21 Mei 2015, perihal: Kelanjutan atas pengujian kokoh tekan beton, diberi tanda **Bukti P-24;**
32. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 01/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 16 Oktober 2015, diberi tanda **Bukti P.25-1;**
33. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 02/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 16 Oktober 2015, diberi tanda **Bukti P.25-2;**
34. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 04/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 17 Oktober 2015, diberi tanda **Bukti P.25-3;**
35. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 03/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 17 Oktober 2015, diberi tanda **Bukti P.25-4;**
36. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 04/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 17 Oktober 2015, diberi tanda **Bukti P.25-5;**
37. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 27/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 30 Oktober 2015, diberi tanda **Bukti P.25-6;**
38. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor 29/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 31 Oktober 2015, diberi tanda **Bukti P.25-7;**
39. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 30/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 31 Oktober 2015, diberi tanda **Bukti P.25-8;**
40. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 31/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 2 November 2015, diberi tanda **Bukti P.25-9;**
41. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 88/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 02 Desember 2015, diberi tanda **Bukti P.25-10;**
42. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 89/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 03 Desember 2015, diberi tanda **Bukti P.25-11;**
43. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 90/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 03 Desember 2015, diberi tanda **Bukti P.25-12;**
44. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 91/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 03 Desember 2015, diberi tanda **Bukti P.25-13;**

Halaman 41 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn

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

45. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 93/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 04 Desember 2015, diberi tanda **Bukti P.25-14;**
46. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 92/SJ/WK/2015, tanggal 04 Desember 2015, diberi tanda **Bukti P.25-15;**
47. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 96/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 28 Desember 2015, diberi tanda **Bukti P.25-16;**
48. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 97/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 07 Januari 2016, diberi tanda **Bukti P.25-17;**
49. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 98/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 08 Januari 2016, diberi tanda **Bukti P.25-18;**
50. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 99/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 08 Januari 2016, diberi tanda **Bukti P.25-19;**
51. Fotocopy Surat Ijin Keluar Barang/Material, nomor: 100/SJ/WK/ITC/2015, tanggal 08 Januari 2016, diberi tanda **Bukti P.25-20;**
52. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002007, tanggal 26 November 2016, diberi tanda **Bukti P.26-1;**
53. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002005, tanggal 28 November 2016, diberi tanda **Bukti P.26-2;**
54. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002006, tanggal 29 November 2016, diberi tanda **Bukti P.26-3;**
55. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002008, tanggal 29 November 2016, diberi tanda **Bukti P.26-4;**
56. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002009, tanggal 30 November 2016, diberi tanda **Bukti P.26-5;**
57. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002010, tanggal 30 November 2016, diberi tanda **Bukti P.26-6;**
58. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002011, tanggal 30 November 2016, diberi tanda..... **Bukti P.26-7;**
59. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002012, tanggal 01 Desember 2016 diberi tanda **Bukti P.26-8;**
60. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002013, tanggal 01 Desember 2016, diberi tanda..... **Bukti P.26-9;**
61. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002014, tanggal 01 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-10;**
62. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002015, tanggal 01 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-11;**

Halaman 42 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002016, tanggal 02 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-12;**
64. Fotocopy Surat Jalan CV, Kesuma Konstruksindo nomor 002017, tanggal 03 Desember 2016. **Bukti P.26-13;**
65. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002018, tanggal 02 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-14;**
66. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002019, tanggal 07 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-15;**
67. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002020, tanggal 07 Desember 2016. Diberi tanda..... **Bukti P.26-16;**
68. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002021, tanggal 08 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-17;**
69. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002022, tanggal 08 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-18;**
70. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002023, tanggal 09 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-19;**
71. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002024, tanggal 09 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-20;**
72. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002025, tanggal 10 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-21;**
73. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002026, tanggal 13 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-22;**
74. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002028, tanggal 13 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-23;**
75. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002027, tanggal 14 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-24;**
76. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002030, tanggal 14 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-25;**
77. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002032, tanggal 14 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-26;**
78. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002029, tanggal 15 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-27;**
79. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002031, tanggal 15 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-28;**
80. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002033, tanggal 15 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-29;**

Halaman 43 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

81. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002034, tanggal 16 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-30;**
82. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002035, tanggal 24 Desember 2016, diberi tanda **Bukti P.26-31;**
83. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002038, tanggal 08 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-32;**
84. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002039, tanggal 08 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-33;**
85. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002040, tanggal 08 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-34;**
86. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002041, tanggal 09 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-35;**
87. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002042, tanggal 09 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-36;**
88. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002043, tanggal 9 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-37;**
89. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002044, tanggal 9 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-38;**
90. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002045, tanggal 9 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-39;**
91. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002046, tanggal 10 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-40;**
92. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002047, tanggal 10 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-41;**
93. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002048, tanggal 10 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-42;**
94. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002049, tanggal 12 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-43;**
95. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002050, tanggal 12 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-44;**
96. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002053, tanggal 14 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-45;**
97. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002054, tanggal 14 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-46;**
98. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002055, tanggal 15 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-47**

Halaman 44 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

99. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002052, tanggal 17 Juni 2017, diberi tanda **Bukti P.26-48;**
100. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002056, tanggal 6 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-49;**
101. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002057, tanggal 6 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-50;**
102. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002058, tanggal 7 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-51;**
103. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002059, tanggal 8 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-52;**
104. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002061, tanggal 8 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-53;**
105. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002060, tanggal 8 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-54;**
106. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002062, tanggal 13 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-55;**
107. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002063, tanggal 13 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-56;**
108. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002064, tanggal 14 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-57;**
109. Fotocopy surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002065, tanggal 14 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-58;**
110. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 0020067, tanggal 17 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-59;**
111. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002066, tanggal 18 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-60;**
112. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002068, tanggal 18 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-61;**
113. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002069, tanggal 18 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-62;**
114. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002071, tanggal 18 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-63;**
115. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002070, tanggal 19 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-64;**
116. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002072, tanggal 21 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-65;**

Halaman 45 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

117. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002074, tanggal 22 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-66;**
118. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002073, tanggal 22 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-67;**
119. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002075, tanggal 24 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-68;**
120. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002076, tanggal 24 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-69;**
121. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002077, tanggal 25 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-70;**
122. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002078, tanggal 25 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-71;**
123. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002079, tanggal 25 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-72;**
124. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002082, tanggal 27 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-73;**
125. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002080, tanggal 28 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-74;**
126. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002081, tanggal 29 Juli 2017, diberi tanda **Bukti P.26-75;**
127. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002083, tanggal 5 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-76;**
128. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002084, tanggal 7 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-77;**
129. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002085, tanggal 7 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-78;**
130. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002086, tanggal 9 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-79;**
131. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002089, tanggal 9 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-80;**
132. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002087, tanggal 9 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-81;**
133. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002088, tanggal 10 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-82;**
134. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002090, tanggal 11 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-83;**

Halaman 46 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

135. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002091, tanggal 11 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-84;**
 136. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002092, tanggal 12 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-85;**
 137. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002093, tanggal 12 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-86;**
 138. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002095, tanggal 14 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-87;**
 139. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002094, tanggal 15 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-88;**
 140. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002097, tanggal 16 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-89;**
 141. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002099, tanggal 17 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-90;**
 142. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002096, tanggal 19 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-91;**
 143. Fotocopy Surat Jalan CV. Kesuma Konstruksindo nomor 002098, tanggal 19 Agustus 2017, diberi tanda **Bukti P.26-92;**
 144. Fotocopy Soil Investigation Proyek Pembangunan ITC Polonia pada bulan April 2011, diberi tanda **Bukti P-27;**
 145. Fotocopy Surat Perjanjian Penggunaan Merek dan Logo ITC tanggal 16 Januari 2011, diberi tanda **Bukti P-28;**
 146. Fotocopy Surat Perjanjian Pemberian Jasa Penasehat Teknik dan Pemasaran (*Technical and Marketing Advisor*), tanggal 16 Januari 2011, diberi tanda **Bukti P-29;**
 147. Foto copy Surat PT. ITC Polonia kepada Kepala cabang PT. Waskita Karya (Persero), Tbk SUMUT & NAD, nomor: 28/DIR/ITC/VIII/2015, tanggal 28 Agustus 2015, perihal: Pengakuan Stock Material Yang Datang Sebagai Progress Pekerjaan Pada Proyek Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia-Medan, diberi tanda **Bukti P.-30;**
 148. Foto kondisi pekerjaan proyek yang ditinggalkan oleh PT. Waskita Karya (Persero), Tbk, diberi tanda **Bukti P-31;**
- Menimbang, bahwa bukti tersebut diatas telah di beri meterai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti surat P-1, P-2, P.3-3, P-8, P-12, P-14, P-15, P-19, P-22, P.25-3, P.25-12, P.25-13,

Halaman 47 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn

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

P.25-14, P.25-15, P.25-17, P-27, P-28, P-29, P-30 berupa fotocopy dari fotocopy dan P-31 berupa fotocopy print out;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Kuasa Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi di persidangan yaitu:

1. Saksi DAVID RENSI ERIKSON SIMANJUNTAK, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai manager konstruksi di PT.ITC Polonia;
- Bahwa saksi bekerja sejak Januari 2012 sebagai mengawasi pemancangan;
- Bahwa proyek dikerjakan mulai akhir 2013;
- Bahwa perjanjian dibuat sebelumnya saksi tidak tahu;
- Bahwa PT. ITC Polonia ini dibangun untuk gedung mall;
- Bahwa anggaran untuk pembangunan sekitar 135 miliar untuk struktur bangunan yang dimenangkan oleh PT. Waskita dilakukan secara terbuka;
- Bahwa saksi terlibat pada saat pelaksanaan lelang hanya sebatas pemaparan dokumen sebelum ada pemenangnya;
- Bahwa saksi tidak terlibat dengan perjanjian yang dibuat Desember 2013;
- Bahwa saksi tidak tahu dari perjanjian itu kenapa PT. Waskita pemenang dan syarat-syarat yang saksi lihat;
- Bahwa anggaran 135 Milyar dan termin yang sudah cair adalah 3 termin ;
- Bahwa kalau termin pertama yang dibuat DP 15%, 20 Miliar lebih;
- Bahwa mereka mengerjakan sesudah DP dicairkan;
- Bahwa sejak DP diterima baru dihitung efektif pengerjaan;
- Bahwa DP dikasih bulan Maret 2014 dan proyek tersebut harus selesai bulan Desember 2014;
- Bahwa sesudah pencairan Dp pertama, pekerjaan saksi dilapangan sebagai pengawasan dilapangan, melakukan teguran karena ada keterlambatan pengerjaan proyek tersebut;
- Bahwa ada jawaban dari teguran yang saksi sampaikan secara lisan saat rapat;
- Bahwa kalau teguran secara tertulis dan tidak ada notulen;
- Bahwa tidak pernah ada pertemuan antara direktur dan tidak pernah didamaikan;
- Bahwa sepengetahuan saksi material di peroleh dari Medan;
- Bahwa yang dikeluarkan oleh PT. ITC Polonia untuk proyek ini hanya 2 (dua) termin, jumlahnya saksi lupa;

Halaman 48 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa termin ke 2 itu pengerjaan harus selesai 10% baru dilakukan laporannya ;
- Bahwa proyek tersebut telah habis kontrak dan ternyata proyek tersebut sudah mangkrak;
- Bahwa saksi tidak tahu kerugian PT. ITC Polonia ini yang nyata yang sudah dibayar;
- Bahwa tentang lokasi berbatu sudah disampaikan saat rapat karena sebelumnya tiem sudah melakukan pemeriksaan dengan tiem independen;
- Bahwa kalau ada berbatu mari dikerjakan bersama, mereka tidak pernah melakukan;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang ada asuransi jaminan;
- Bahwa Pembayaran proyek tersebut langsung ke rekening PT. Waskita;
- Bahwa tidak ada faktor cuaca yang menghambat pengerjaan ;
- Bahwa pihak ITC ada melakukan teguran sebanyak 4(empat) kali secara tertulis dan ada juga secara lisan;
- Bahwa saksi sebagai Side Manager Konstruksi dari tahun 2012 – Desember 2020;
- Bahwa tugas saksi membawahi tim manajemen konstruksi lapangan dan berkoordinasi dengan tim lapangan lalu pengawasan biar sesuai dengan spesifikasi yang direncanakan;
- Bahwa saksi mengetahui kontraktor yang mengajukan penawaran terhadap proyek ini ada 8 dari BUMN dan 3 dari Swasta;
- Bahwa keputusan pemenangnya adalah PT. Waskita Karya;
- Bahwa sebelum ditentukan pemenangnya pertama kami mengundang calon kontraktor. Kemudian Kontraktor hadir. Lalu kami memaparkan dokumen gambar kerja/gambar tender;
- Bahwa kemudian dijelaskan dan memaparkan lokasi yang akan dikerjakan di lapangan kepada semua calon tetap. Kemudian dilakukan klarifikasi hukum, bahkan ada pertanyaan yang ingin disampaikan oleh kontraktor terkait lokasi, dokumen dan gambar;
- Bahwa kemudian data-data yang mendukung atau ada yang diusulkan. kemudian masuk tahap seleksi dan itu adalah ranah dari Direksi;
- Bahwa terhadap proyek tersebut dilakukan Soil Investigation yaitu untuk mengetahui pondasi dalam perencanaan dan tentang kedalamannya,

Halaman 49 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn

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

surat-suratnya dan sebagainya bagi kita yang sepakat, untuk pertimbangan calon kontraktor;

- Bahwa saksi hanya dapat fotokopinya saja. Yang saksi dapat 23 Desember 2013;
- Bahwa untuk jangka waktu lama pekerjaan ini diatur selama 9 bulan atau 270 hari;
- Bahwa awal bertemu dengan PT. Waskita awal Januari untuk membahas rencana-rencana yang dikerjakan kemudian Februari mulai persiapan;
- Bahwa ada Down Payment 15% dilakukan pembayaran oleh PT. ITC Polonia kepada PT. Waskita diawal pekerjaan;
- Bahwa bekerja di akhir Januari 2014 namun aktifnya pekerjaan tersebut dihitung dari pembayaran Down Payment (DP) pada bulan Maret 2014 maka berakhirnya adalah Desember 2014;
- Bahwa PT. Waskita menyelesaikan pekerjaan ini sampai Desember 2014;
- Bahwa kendala PT. Waskita pertama kurangnya pekerja, keahlian kurang;
- Bahwa kami selalu mengadakan rapat mingguan dan bulanan, pekerja ada 75 orang dan luas tanah sekitar 70x126 m2;
- Bahwa ada banyak surat-surat yang dikeluarkan PT. ITC mengenai pengurangan pekerja. PT. Waskita melakukan meeting yang sifatnya urgent;
- Bahwa realisasi ada tapi tidak sesuai yang diperjanjikan;
- Bahwa saksi tau sampai akhir perjanjian Desember 2014 itu progress pekerjaan yang berhasil dicapai oleh PT. Waskita 10,18% diatas 10% lah;
- Bahwa saksi pernah membaca adendum perjanjian ini terkait penambahan waktu;
- Bahwa saksi tau lama waktu yang ditambahkan 180 hari;
- Bahwa dari adendum yang 180 hari pengerjaan PT. Waskita dilapangan masih sama aja masih tetap terlambat;
- Bahwa tidak selesai karna kendala masih seputaran pekerja dan material;
- Bahwa saksi tau mengenai sky volding dan keadaan proyek ketika PT. Waskita meninggalkan proyek itu besi terpasang;
- Bahwa sudah kami kembalikan pada saat PT. Waskita tidak mengerjakan sekian waktu tertentu. Pihak meminta untuk mengembalikan, namun kami bilang bukan ranah kami;
- Bahwa ada 2 (dua) cara yaitu melihat kondisi langsung tanah dan soil investigation;

Halaman 50 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



- Bahwa yang mengeluarkan produk soil investigation itu memang orang investigasi;
- Bahwa kondisi bangunan sekarang setengah jadi dan tidak diteruskan;
- Bahwa terhenti bangunan itu dilapangan oleh PT. Waskita tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pesan dari costumer untuk unit-unit yang mau dibangun ini;
- Bahwa shap holding dikembalikan kepada satkon;
- Bahwa saksi sudah membaca rangkaian keseluruhan perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu penyelesaian alternatif yang di BANI;
- Bahwa karna saksi bekerja dilapangan informasi yang saksi dapat terbatas, saksi hanya tau secara teknis, secara draft dan administrasi saksi tidak tau;
- Bahwa kami melaporkan ke Direksi, kemudian Direksilah yang mengambil tindakan atas kendala yang disampaikan;
- Bahwa dalam 15 bulan pengerjaan progresnya sekitar 36%;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, tanpa menghadirkan saksi Kuasa Tergugat telah mengajukan 5 (lima) bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Strukture Gedung ITC Polonia Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya diberi tanda **Bukti T-1;**
2. Fotocopy Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Strukture Gedung ITC Polonia No:140/DIR/ITC/XII/2014 Tanggal 19 Desember 2014, antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya diberi tanda **Bukti T-2;**
3. Fotocopy Surat Salinan Putusan BANI Nomor: 43032/VI/ARB-BANI/2020 tanggal 25 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda **Bukti T-3;**
4. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai Putusan Arbitrase Nomor: 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tanggal 20 September 2022, selanjutnya diberi tanda **Bukti T-4;**
5. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 831/Pdt.G/2021 tertanggal 17 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda **Bukti T-5;**



Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti surat T-1 , T-2 berupa fotocopy dari fotocopy dan T-4,T-5 fotocopy sesuai salinan;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 27 Oktober 2023 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dimana menurut Penggugat dan Tergugat menyatakan benar lokasi yang merupakan obyek perkara yang digugat oleh penggugat panjangnya 126 x 70 m2 dan obyek tersebut sudah bersertifikat atas nama Penggugat dan fakta di lokasi obyek sudah terpasang pondasi sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara perkara tersebut;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) masing masing tanggal 02 November 2023 dalam perkara a quo, selanjutnya para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi, melainkan mohon putusan;

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 Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai tersebut diatas

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya selain menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di bawah ini ;

1. Eksepsi kewenangan Absolut
2. Gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*) ;
3. Gugatan Kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang ditujukan kepada syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan kepada materi pokok perkara dengan tujuan gugatan menjadi batal atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal atau formalitas suatu surat gugatan baik yang bersifat normatif yuridis maupun sebagai suatu kelaziman dalam praktek peradilan perdata yang berlaku dan diakui dalam



proses peradilan di Indonesia, memiliki sifatnya sangat urgen dan esensial untuk mendudukkan pemahaman yang benar terhadap aturan formal guna memberikan ketertiban dan kesempurnaan dalam pengajuan gugatan menyangkut pokok perkara serta tidak ditujukan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa secara kodifikasi dan unifikasi hukum positif yang berlaku dalam hukum acara keperdataan Indonesia tidak ada disebutkan mengenai syarat-syarat formil yang sifatnya limitatif dan atributif mengenai syarat formil suatu surat gugatan, akan tetapi dalam *Pasal 142 RBg* pada pokoknya dinyatakan: “*Surat permintaan yang ditandatangani oleh orang yang menggugat atau oleh wakilnya*”, sedangkan tentang persyaratan mengenai isi (*substansi*) gugatan itu sendiri tidak ada ketentuan yang mengaturnya. Di dalam Hukum Acara Perdata Barat (*R.V*) disebutkan bahwa gugatan itu sendiri pada pokoknya *harus memuat identitas pihak-pihak berperkara, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan (gugatan) dan tentang tuntutan/ petitumnya sendiri*;

Menimbang, bahwa berdasarkan persyaratan yang diuraikan tersebut di atas, maka secara yuridis formil suatu surat gugatan paling tidak harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

- a. Harus memuat identitas Penggugat, yaitu nama dan tempat tinggalnya bahkan jika perlu harus disebutkan kedudukan/ kapasitasnya apakah selaku diri pribadi atau dalam kapasitas tertentu;
- b. Harus pula memuat identitas Tergugat, dengan memperjelas apakah secara pribadi atau dalam kapasitas tertentu;
- c. Harus diuraikan *posita/* duduk masalah yang dipersengketakan dengan menggambarkan kejadian materiil (*materieel gebeuren*) serta hubungan hukum yang ada dalam kejadian dimaksud (*fundamentum petendi*);
- d. Harus dikemukakan secara lengkap dan jelas tuntutan-tuntutan apa saja yang dikehendaki Penggugat untuk diputus oleh Pengadilan (*petitum*);

Menimbang, bahwa penekanan terhadap kejadian materiil serta hubungan hukum yang ada dalam kejadian dimaksud (*fundamentum petendi*) sebagai salah satu persyaratan formal dari surat gugatan sebagaimana disebutkan dalam point c di atas, yang mana dalam praktek peradilan perdata di Indonesia selama ini justru ketentuan tersebut menjadi sangat penting dan menentukan karena dari syarat itu akan dapat terlihat substansi sumber persengketaan serta keberadaan dari para pihak berperkara sebagai wujud



keterkaitan hubungan hukum serta kepentingan masing-masing dan kejelasan mengenai objek perkara (*objek persengketaan*);

Menimbang, bahwa terhadap kejadian materiil serta hubungan hukum yang ada dalam kejadian dimaksud (*fundamentum petendi*) di dalam suatu gugatan haruslah disertai dan dilengkapi dengan mengemukakan secara lengkap dan jelas tuntutan-tuntutan apa saja yang dikehendaki Penggugat untuk diputus oleh Pengadilan (*petitum*), yang mana *posita* dan *petitum* gugatan tersebut harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan atau dengan kata lain hanya yang dijelaskan di dalam *posita* yang dapat dimintakan di dalam *petitum*. Hal-hal yang dapat dituntut dalam *petitum* haruslah mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan dengan ketentuan terbina sinkronisasi serta konsistensi antara *posita* dengan *petitum*. Apabila syarat formal dari suatu surat gugatan tidak terpenuhi mengakibatkan gugatan menjadi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 162 RBg serta bersumber dari ketentuan pasal peraturan perundang-undangan tertentu dan mengindikasikan ada beberapa jenis eksepsi;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal gugatan yang mengenai eksepsi prosesual (*procesueel exeptie*), menurut doktrin dan praktek peradilan ada beberapa macam, yaitu:

1. Eksepsi mengenai Surat Kuasa;

Terhadap surat kuasa dapat diajukan berbagai bentuk eksepsi, antara lain:

- a. Surat kuasa bersifat umum;
- b. Surat kuasa tidak memenuhi syarat formil;
- c. Surat kuasa dibuat oleh orang yang tidak berwenang;

2. Eksepsi *Error in Persona* (kekeliruan mengenai pihak);

Bentuk atau jenis eksepsi *error in persona* dapat diajukan meliputi peristiwa:

- a. Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- c. Pihak yang ditarik sebagai Penggugat tidak lengkap;

3. Eksepsi *Res Judicata* atau *Nebis in Idem*;

Mengandung makna perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadap perkara tersebut telah dijatuhkan putusan yang bersifat positif serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka



terhadap perkara yang subjek dan objek gugatan sama tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;

4. Eksepsi *Obscur Libel* (gugatan kabur);

Dalam praktek dikenal beberapa bentuk gugatan kabur yang didasarkan kepada faktor-faktor tertentu, yaitu:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya objek sengketa;
- c. Petitum gugatan tidak jelas;
- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal gugatan yang mengenai eksepsi yang berdasar hukum material (*materiale exeptie*), menurut doktrin ada beberapa macam, yaitu:

1. Eksepsi dilatoir (*exceptio dilatoria*), yang berarti gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur yang melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai atau ada faktor yang menanggungkannya sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya;
2. Eksepsi peremptoir (*exceptio peremptoria*), berupa sangkalan yang diajukan bertujuan untuk menyingkirkan atau menghalangi dikabulkannya gugatan karena yang digugat bersumber dari perjanjian yang telah hapus berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata, seperti permasalahan yang digugat telah daluwarsa, dibayar, dikonsinyasi, dinovasi, dikompensasi, dan lain sebagainya;
3. Eksepsi menyebut keadaan-keadaan (*exceptio circumstances*), berupa sangkalan yang meminta gugatan disingkirkan atau digugurkan atas alasan Tergugat berada dalam keadaan lain dari yang biasa atau *force majeure* yang tidak dapat dihindari sehingga Tergugat berada dalam situasi tidak memungkinkan untuk memenuhi perjanjian;
4. Eksepsi *pacti conventi*, berupa sangkalan yang meminta gugatan disingkirkan atau digugurkan atas alasan Penggugat dan Tergugat telah membuat persetujuan bahwa sengketa tersebut tidak akan digugat (*that the palintiff had agreed not to sue*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut di atas telah dibantah oleh Kuasa Penggugat oleh karena itu masing-masing pihak dibebani



pembuktian untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana dalam uraian pertimbangan di bawah ini ;

Ad. 1. Eksepsi Kewenangan Absolut

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat perihal Kompetensi Absolute, telah diputus berdasarkan Putusan Sela yang dibacakan pada hari Kamis tanggal 7 September 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat ;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

sehingga dengan demikian eksepsi tersebut tidaklah dipertimbangkan kembali;

Ad. 2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur/kurang jelas */obscure libel*, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah cukup jelas, jelas subjeknya, jelas objeknya serta hubungan hukumnya dan antara posita dengan petitum tidak saling bertentangan, sehingga berdasarkan alasan hukum diatas, maka eksepsi dari Tergugat inipun harus dikesampingkan menurut hukum karena tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad. 3. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya gugatan Penggugat dalam perkara ini sebagai gugatan yang kurang pihak karena Penggugat tidak menarik BANI sebagai pihak karena untuk menyelesaikan perselisihan antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat juga telah mengajukan gugatan pembatalan putusan BANI di Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 831/Pdt.G/ 2021 tertanggal 17 Januari 2022 dan terhadap Putusan BANI tersebut telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022, Penggugat juga mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022, di Pengadilan Negeri Medan, dengan Nomor perkara 326/Pdt.g/2023/PN Mdn, yang saat ini masih berproses di Pengadilan Negeri Medan sehingga apabila Penggugat berkeberatan dan mengajukan Pembatalan Putusan BANI yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1371



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B/Pdt.Sus-Arbt/2022 tertanggal 20 September 2022, maka Penggugat wajib untuk memasukkan BANI sebagai Pihak dalam Gugatan a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis menelaah dalil gugatan Penggugat dan dalil eksepsi Tergugat sebagaimana yang didalilkan tersebut diatas karena yang menjadi pihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut Pondasi adalah antara Penggugat dengan Tergugat dan pihak BANI tidak termasuk dalam pekerjaan tersebut dan jika berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000, disebutkan bahwa siapa yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat asas hukum acara perdata adalah bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagai Tergugat di Pengadilan sehingga dengan dari uraian diatas maka Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena semua Eksepsi Tergugat tidak beralasan dan harus ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan penandatanganan perjanjian pemborongan pekerjaan Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut pondasi No. 002/ DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 dan sebagai bukti keseriusan Penggugat dalam merealisasikan pekerjaan tersebut maka Penggugat membayar uang muka kepada Tergugat sebesar 15% senilai Rp 20.250.000.000,00 (Dua Puluh Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari nilai kontrak Rp 135.000.000.000,00 (Seratus Tiga Puluh Lima Milyar Rupiah) dan Tergugat wajib untuk menyelesaikan seluruh tahap pekerjaan dalam waktu paling lambat 270 (Dua ratus tujuh puluh) hari terhitung pada bulan Maret 2014 sampai dengan 19 Desember 2014 namun dalam beberapa bulan Tergugat bekerja, Tergugat lalai mengerjakan pekerjaan sehingga berulang kali harus diberikan peringatan agar Tergugat segera menyelesaikan pekerjaan dengan tepat waktu , dimana Tergugat hanya dapat menyelesaikan dengan progress 10,1818% (Sepuluh koma seribu delapan ratus delapan belas persen)

Halaman 57 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan tagihan yang diajukan oleh Tergugat berdasarkan Surat No.30/WK/D.Reg.I/ITC-Mdn/2014, tanggal 13 Agustus 2014, dan Laporan Kemajuan Bulanan No. 001/PKB/MK/ITC/VIII/2014 tanggal 13 Agustus 2014 yang diterbitkan MK kepada Tergugat yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yang dibayarkan melalui rekening Atas Nama PT. Waskita Karya (Persero), yang kemudian diterbitkan Kwitansi oleh Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2013, sudah terima dari PT. ITC Polonia sebesar Rp 10.996.344.000,00 (sepuluh milyar sembilan ratus sembilan puluh enam juta tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran Termin ke I (satu) 10,1818% sehingga Tergugat masih menguasai sisa DP sejumlah Rp 16.534.714.091,00 (enam belas milyar lima ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus empat belas ribu sembilan puluh satu rupiah) dan akibat Tergugat yang tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pembangunan tersebut, Penggugat harus menelan kerugian padahal Penggugat sudah punya rencana untuk memasarkan bangunan tersebut, dimana pada tanggal 16 Januari 2011, Penggugat sudah melakukan perjanjian Pemberian Jasa Penasihat Teknik dan Pemasaran (Techical And Marketing Advisor) dengan imbalan jasa yang harus dibayarkan Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan royalty yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) sehingga dengan tindakan yang dilakukan Tergugat yang lalai mengerjakan pekerjaan sesuai jangka waktu yang di perjanjikan sehingga dalam keadaan mau tidak mau terpaksa, Penggugat menyetujui Surat Kacab PT. Waskita Nomor 305/WK/D.Reg.I/Mdn/ 2014, tanggal 28 November 2014 pada tanggal 19 Desember 2014 untuk membuat Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Pekerjaan No. 002/DIR/ITC/II/2014 ITC Polonia Medan diperpanjang hingga 463 (Empat ratus enam puluh tiga) hari, yaitu berakhir pada tanggal 30 Juni 2015 dan berdasarkan laporan mingguan ke 49 periode tanggal 23 Februari 2015 sampai 1 Maret 2015, fisik yang diakui sebesar 18,938% dari schedule 29,313%, dimana terjadi keterlambatan sebesar 10,375%. Penggugat pesimis dengan sisa waktu yang dan terbukti berakhirnya masa Addendum I Tergugat tidak dapat merampungkan pekerjaan yang menjadi kewajiban Tergugat.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah menandatangani perjanjian Pemborongan Pekerjaan pembangunan Upper Struktur Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor: 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 dan telah menerima

Halaman 58 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



uang muka dari Penggugat sebesar 15 % atau 20.250.000.000 (dua puluh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari nilai pekerjaan Rp 135.000.000.000 (seratus tiga puluh lima milyar rupiah) dan atas uang muka yang disebutkan dalam posita gugatan a quo Angka 12 Huruf a sebesar Rp 14.638.853.864,00 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga juta delapan ratus enam puluh empat rupiah) adalah tidak benar jika memperhatikan terhadap progress 46,2868% maka seharusnya jumlah sisa uang muka yang masih berada dalam kekuasaan Tergugat hanyalah sebesar Rp 9.888.111.818,18,00 (sembilan milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta seratus sebelas ribu delapan ratus delapan belas koma satu delapan Rupiah) di luar PPN 10% dan pada tanggal 19 Desember 2014, antara Tergugat dan Penggugat telah sepakat menerbitkan Amandemen sebagaimana dibuktikan dengan adanya Addendum I No. 140/DIR/ITC/XII/2014, namun Addendum tersebut hanyalah menyepakati perpanjangan waktu mengenai perpanjangan pekerjaan hingga 463 hari atau sampai dengan 30 Juni 2015 dan Tergugat telah melakukan pekerjaan proyek sesuai dengan perjanjian dalam hal ini dibuktikan dengan adanya pembayaran Termin II oleh Penggugat pada tanggal 26 Februari 2015 sebesar 20,4803% atau sebesar Rp 10.111.254.545,00 (sepuluh milyar seratus sebelas juta dua ratus lima puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah) di luar PPN 10% dan terhadap progres pekerjaan Tergugat tersebut lalu pada pencairan Termin III sebesar 34,2209% telah Tergugat tagihkan kepada Penggugat sebesar Rp 13.490.770.909 (tiga belas milyar empat ratus sembilan puluh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu sembilan ratus sembilan rupiah), namun sampai dengan kesepakatan jangka waktu 463 hari Addendum I berakhir Penggugat tidak pernah membayar kepada Tergugat, padahal Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Berita Acara Pembayaran (BAP) No. 03/ITC/PKB/V/2015 tanggal 9 Mei 2015;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Kuasa Turut Tergugat I telah memberikan jawaban bahwa Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dan/atau terikat pada suatu perjanjian pekerjaan secara langsung dengan Penggugat akan tetapi memiliki hubungan perjanjian pemborongan pekerjaan dengan Tergugat untuk melaksanakan pekerjaan bekisting dalam proyek *upper structure* dan pondasi Gedung ITC Polonia dan Pekerjaan Bekisting yang diberikan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I hanyalah sebagian dari keseluruhan proyek a quo pemborongan pekerjaan



antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat I dalam melaksanakan pekerjaan Bekisting di proyek a quo Turut Tergugat I menggunakan scaffolding dan alat-alat lain pendukung dalam melaksanakan pekerjaan bekisting adalah milik dan kepunyaan Turut Tergugat I.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Kuasa Turut Tergugat II telah memberikan jawaban pada pokoknya bahwa Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dan/atau terikat pada suatu perjanjian pekerjaan secara langsung dengan Penggugat dan Turut Tergugat II tidak pernah melakukan Penjualan Scaffolding kepada Tergugat untuk proyek ITC CBD Polonia dan hanya menyewakan Scaffolding beserta kelengkapannya kepada Tergugat untuk Proyek ITC CBD Polonia, berdasarkan Surat Penawaran harga No.008/SMA-WK/IV/15 Turut Tergugat II kepada Tergugat dan Scaffolding tersebut adalah hak milik sepenuhnya dari Turut Tergugat II dan telah mengembalikan seluruh Scaffolding dan alat-alat lain pendukung milik Turut Tergugat II yang digunakan dalam lokasi Proyek ITC CBD Polonia tersebut;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara para pihak yang bersengketa di muka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut Majelis Hakim terdapat masalah pokok yang diperselisihkan kedua belah pihak dalam perkara ini, yaitu :

1. Apakah diantara Penggugat dengan Tergugat terdapat hubungan hukum terhadap pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia ?
2. Apakah Tergugat telah melakukan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan yang telah disepakati ?
3. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian ?

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebanyak 148 (seratus empat puluh delapan) yang di beritanda bukti P-1,P-2,P.3-1 s/d P.3-3,P-5 s/d P-8,P.9-1 s/d P.9-3,P-10 s/d P-17,P.18-1 s/d P.18-4,P-19 s/d P-24, P.25-1 s/d P.25-20,P.26-1 s/d P-26-92,P-27 s/d P-31 telah di beri meterai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti surat P-1, P-2, P.3-3, P-8, P-12, P-14, P-15 ,P-19 ,P-22, P.25-3, P.25.12 ,P.25-13 ,P.25-14 ,P.25-15, P.25-17,P-27, P-28, P-29, P-30 berupa fotocopy dari fotocopy dan P-31 berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fotocopy print out dan 1(satu) orang saksi bernama DAVID RENSI ERIKSON SIMANJUNTAK ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dipersidangan menerangkan pada pokoknya dimana saksi adalah selaku Manajer Konstruksi pada ITC Polonia sejak Januari 2012 sampai dengan Desember 2022 yang bertugas sebagai pengawas pemancangan proyek sesuai dengan surat perjanjian antara PT.ITC Plonia dengan PT.Waskita untuk pemborongan pekerjaan Pembangunan upper Structure Gedung ITC Polonia dimana proyek tersebut diselesaikan selama 9 (sembilan) bulan atau 270 (dua ratus tujuh puluh) hari dan sebelum proyek tersebut dikerjakan sudah terlebih dahulu dilakukan pemaparan terhadap kondisi tanah dan sesuai yang disepakati PT.Waskita akhirnya tidak bisa menyelesaikannya 100% dan kemudian PT.Waskita bermohon agar dilakukan Addendum atau perpanjangan waktu selama 6 (enam) bulan akan tetapi sampai habis jangka waktu addendum tersebut proyek tersebut tidak selesai di kerjakan dimana menurut fakta di lapangan keterlambatan bukan karena kondisi tanah melainkan kurangnya tenaga kerja yang di miliki oleh PT.Waskita dan akhirnya PT.Waskita meninggalkan proyek tersebut dengan kondisi besi masih terpasang pada proyek tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk menguatkan dalil dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat dan telah diberi meterai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti surat T-1 , T-2 berupa fotocopy dari fotocopy dan T-4,T-5 fotocopy sesuai salinan dan tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil sangkalannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum Pasal 283 RBg / 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti para pihak tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan persolan yang pertama dan yang kedua yaitu apakah diantara Penggugat dengan Tergugat terdapat hubungan hukum dan apakah Tergugat telah melakukan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan yang telah disepakati ?

Halaman 61 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa PT. ITC Polonia dengan PT. Waskita Karya telah membuat suatu perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat Nomor 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat, dan dalam perjanjian tersebut Penggugat selaku pemberi pekerjaan dan Tergugat selaku Kontraktor atau pelaksana dan dalam perjanjian tersebut harus selesai dikerjakan selama 270 (dua ratus tujuh puluh) hari sejak dihitung dimulai pada tanggal 23 Maret 2014 sampai dengan tanggal 19 Desember 2014 Tergugat wajib melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut serta dokumen pendukung lainnya dimana Tergugat wajib menyelesaikan 100%. (vide bukti P-1 dan bukti T-1) dan dilanjutkan pembuatan Rekapitulasi RAB Pembangunan Upper Structure ITC yang diajukan oleh Kontraktor yaitu PT. Waskita Karya atau Tergugat tanggal 23 Desember 2013 dengan jumlah Rp.135.000.000.000 (seratus tiga puluh lima milyar rupiah) (vide bukti P-2) ;

Menimbang , bahwa selanjutnya untuk menindak lanjuti isi kerjasama tersebut Penggugat telah membayar uang muka kepada Tergugat sebesar 15% dari nilai kontrak Rp. 135.000.000.000,- (Seratus tiga puluh lima milyar rupiah), yaitu sebesar Rp. 20.250.000.000,- (Dua puluh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dipotong PPH sebesar Rp.552.272.727 (lima ratus lima puluh dua juta dua ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah) sehingga total Rp.19.697.727.273 (Sembilan belas milyar enam ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh tujuh dua ratus tujuh puluh tiga rupiah) (vide bukti P-3,P.3-1,P.3-2,P.3-3) ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-4 perihal laporan Pembangunan proyek ITC Polonia Medan Nomor :025/ITC/MK/SK/IV/2014 tanggal 9 Mei 2014 oleh Manajemen Kontraktor telah mengirimkan surat kepada Direksi PT. ITC Polonia tentang kegiatan kegiatan di proyek sampai dengan minggu ke-6 tanggal 4 Mei 2014 dimana pada point 5 (lima) bagian a. Usulan dari PT. Waskita Karya untuk merubah bekisting konvensional menjadi steel deck pada rapat mingguan hari pada Selasa 29 April 2014 oleh MK/Konsultan kepada Kontraktor agar menyampaikan perhitungan total struktur akibat perubahan material tersebut dan juga perubahan besi ulir menjadi wiremesh dan pada point b. di samping itu juga perlu perhitungan biaya terhadap anggaran pada kontrak dan pada point c. sampai saat ini point a dan b tersebut belum disampaikan oleh PT. Waskita karya (Persero) Tbk

Halaman 62 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt. G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 24 Oktober 2014 PT.ITC Polonia telah mengirimkan surat No.137/DIR-ITC/X/2014 perihal tindak lanjut pelaksanaan pekerjaan Upper Structure Gedung ITC Polonia Medan kepada Pimpinan PT.Waskita Karya untuk menanggapi dan menindaklanjuti surat No.259/WK/D.Reg./ITC-Mdn/2014 tanggal 14 Oktober 2014 dan hasil rapat tanggal 13 Oktober 2014 pada point 1 (satu) menyatakan bahwa untuk permasalahan perubahan steel dek plat lantai dan Justifikasi harga di tegaskan bahwa untuk pelaksanaan pekerjaan tersebut diminta untuk melaksanakan pekerjaan tersebut dengan mengikuti gambar awal (Konvensional) sesuai dengan design gambar yang telah disepakati dalam kontrak tanpa adanya Justifikasi harga dan pada point 2(dua) tentang alasan mengenai lapisan tanah yang berbatu sehingga menghambat jadwal kerja adalah tidak tepat karena sebelum tender dilaksanakan telah dilakukan survey oleh pihak PT.Waskita dan selama pekerjaan berlangsung baik pihak PT.ITC Polonia maupun pihak MK tidak pernah mendapatkan laporan tentang adanya hambatan atas situasi yang tak terduga yang dapat menghambat dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut (vide bukti P-12) ;

Menimbang, bahwa vide bukti P-5 bahwa Direktur PT.ITC Polonia telah mengirimkan surat kepada PT.Waskita Karya pada tanggal 9 Juni 2014 Nomor :134.1/DIR/ITC/VI/2014 perihal keterlambatan pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan Mall ITC Polonia Medan yang memberi saran agar di percepat proses mendatangkan sisa material pancang dan pekerjaan lembur untuk semua tiem sehingga jadwal penyelesaian dapat dilakukan sesuai dengan schedule 270 (dua ratus tujuh puluh) hari dapat terpenuhi;

Menimbang , bahwa selama Tergugat melaksanakan Pekerjaan berdasarkan perjanjian aquo, telah terjadi keterlambatan perkembangan (*progress*) pekerjaan dan penyebab keterlambatan perkembangan (*progress*) tersebut sesuai dengan keterangan Saksi DAVID RENSI ERIKSON SIMANJUNTAK di persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat terlambat dalam pekerjaan pemancangan, pengajuan *Shop Drawing Upper Structure* Balok dan *Plant Lantai Upper Groud Floor* Gedung ITC Polonia karena berdasarkan fakta yang terjadi di lapangan adalah karena kurangnya tenaga kerja yang dimiliki Tergugat mengakibatkan keterlambatan perkembangan (*progress*) (vide bukti P- 6 sampai bukti P-7) dan selanjutnya PT ITC Polonia telah mengirimkan surat kepada Kepala Cabang PT.Waskita Karya Nomor 024/ITC/MK/SK/VIII/2014 tanggal 8 Agustus 2014 perihal teguran

Halaman 63 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas keterlambatan pelaksanaan Pembangunan upper structure Gedung ITC Polonia (vide bukti P-8);

Menimbang, bahwa adapun alasan Tergugat terlambat mengerjakan pekerjaan disebabkan oleh kondisi lapisan tanah yang berbatu sedangkan menurut Penggugat bahwa sejak awal dokumen terkait kondisi tanah sudah dilakukan soil investigation pada bulan April 2014 oleh Geotechnic and Structure Engineering dimana dokumen tersebut dikerjakan oleh tim independen yang mempelajari kondisi tanah untuk proyek tersebut dan memberikan kesimpulan bahwa kondisi tanah tersebut layak untuk dikerjakan pekerjaan upper structure oleh Kontraktor (vide bukti P-27);

Menimbang, bahwa keterlambatan perkembangan (*progress*) yang disebabkan oleh kelalaian Tergugat dalam bekerja sejak dimulainya pekerjaan pada tanggal 23 Maret 2014 sampai dengan tanggal 13 Agustus 2014 sehingga mengakibatkan perkembangan (*progress*) pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat hanya sebesar 10,1818% berdasarkan kemajuan bulanan Nomor 001/PKB/MK/ITC/VIII/2014 pada tanggal 13 Agustus 2014 bertempat di proyek pembangunan upper structure Gedung ITC berikut pondasi Manajemen Konstruksi telah melakukan pemeriksaan lapangan bersama pihak PT.Waskita setelah meneliti hasil laporan bulanan ke-4 pada periode tanggal 30 Juni 2014 sampai dengan tanggal 27 Juli 2014 maka didapatkan progres yang telah dilaksanakan baik fisik dan MOS yaitu fisik 9,3658 % MOS 0,8160% menjadi total 10,1818% (vide bukti P.9-1) ;

Menimbang, bahwa walaupun terdapat keterlambatan perkembangan (*progress*) yang disebabkan oleh kelalaian Tergugat tetapi Penggugat dengan itikad baik tetap melaksanakan kewajibannya yaitu membayar progress yang diajukan oleh Tergugat sebesar 10,1818% atau senilai Rp. 10.696.443.700,- (Sepuluh milyar sembilan ratus sembilan puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah). (vide bukti P.9-2, bukti P.9-3)

Menimbang, bahwa sampai dengan batas waktu perjanjian yaitu tanggal 19 Desember 2014 ternyata Tergugat tidak dapat menyelesaikan 100% pekerjaan sehingga menyebabkan tertundanya perencanaan yang sudah diatur Penggugat yaitu untuk memasarkan bangunan tersebut dan mengakibatkan kerugian secara materil yaitu Gagalnya pelaksanaan Perjanjian Pemberian jasa Penasihat Teknik dan Pemasaran (*Technical And Marketing Advisor*) dengan PT. Duta Pertiwi, Tbk, yang di buat pada tanggal 16 Januari 2011 dimana dalam perjanjian tersebut pada Pasal 4 tentang imbalan Jasa dimana pembayaran

Halaman 64 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn

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)



jasa sebesar Rp. 8.690.000.000,- (Delapan milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada saat perjanjian ditandatangani (vide bukti P-29) demikian juga gagalnya pelaksanaan perjanjian Penggunaan Merek dan Logo ITC dengan PT. Duta Pertiwi, Tbk yang di buat pada tanggal 16 Januari 2011 pada pasal 4 mengenai Royalti, Pajak dan biaya biaya atas penggunaan merek dan logo ITC selama jangka waktu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.2 perjanjian maka CBD Polonia akan membayar fee atas penggunaan merek dan logo kepada DUTI dan DUTI akan menerima fee atas penggunaan merek dan logo tersebut yaitu senilai Rp. 110.000.000 (Seratus sepuluh juta rupiah). (vide bukti P-28).

Menimbang, bahwa akibat Tergugat tidak menyelesaikan pekerjaannya sesuai jangka waktu maka Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat untuk dapat diberikan perpanjangan waktu sesuai perjanjian kontrak Pasal 23.2 berbunyi prosedur pembuatan Addendum perjanjian dilakukan sebagai berikut pihak pertama memberikan perintah tertulis kepada pihak kedua untuk melaksanakan perubahan terhadap perjanjian atau pihak kedua mengusulkan perubahan perjanjian kepada pihak pertama (vide bukti P-15), maka Penggugat tidak ada pilihan lain selain menerima permohonan Tergugat mengingat Penggugat telah melakukan perjanjian dengan pihak lain untuk memasarkan bangunan tersebut, sehingga Penggugat memberikan perpanjangan waktu pekerjaan dan selanjutnya diterbitkanlah *Addendum I* Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Pekerjaan No. 002/DIR/ITC/II/2014 yang memuat jangka waktu pekerjaan diperpanjang sampai dengan tanggal 30 Juni 2015. (vide bukti P-16, bukti T-2).

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Januari 2015 Nomor 086/ITC/MK/SK/I/2015 pihak PT.ITC Polonia Medan telah mengirimkan surat kepada PT.Waskita Karya perihal teguran atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan di lapangan berikut penyerahan jaminan jaminan untuk proyek ITC Polonia Medan sehubungan dengan di terbitkannya *Addendum I* surat perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan upper Structure gedung ITC Polonia dengan Nomor 140/DIR/ITC/XII/2014 tertanggal 19 Desember 2014 yang berakhir tanggal 30 Juni 2015 dimana progres yang dicapai sampai dengan minggu ke 41 sampai 5 Januari 2015 adalah 18,597% terdiri dari fisik 15,8072% dan Material On Site (MOS 2,7904%) dan melihat pengamatan dari tim MK dengan pantauan kegiatan pelaksanaan di lapangan sampai saat ini masih belum melengkapi yang diminta untuk penambahan tenaga pengawasan



/ pelaksanaan, staf bagian teknik dan safety (K3) yang berbobot sehingga tidak mengakibatkan banyak pekerja structural seperti kolom, pile, cap yang harus diperbaiki, dibongkar karena tidak sesuai dengan yang dikehendaki yang mengakibatkan pekerjaan menjadi terlambat dan otomatis biaya di lapangan membengkak (vide bukti P-17, bukti P-19, bukti P-20);

Menimbang, bahwa sampai dengan tanggal 5 Februari 2015 sesuai laporan kemajuan bulanan (LKB) Nomor 002/PKB/MK/ITC/II/2015 setelah mengadakan pemeriksaan hasil pekerjaan lapangan bersama MK dengan PT.Waskita Karya dan juga telah meneliti hasil dokumen laporan pelaksanaan bulanan ke-10 pada periode tanggal 29 Desember 2015 sampai dengan tanggal 1 Februari 2015 maka didapatkan hasil keseluruhan dari awal progres yang telah dilaksanakan baik fisik dan MOS Tergugat hanya dapat mengerjakan perkembangan (*progress*) yaitu 20,4803% pada periode lalu (Termin I) 10,1818 % dan sisa yang ditagih saat ini (Termin II) 10,2985% atau bertambah hanya sebesar 10,2985 % sejak addendum I perjanjian (vide bukti P-18.1) dan permohonan pengiriman uang oleh PT.ITC Polonia Medan kepada PT.Waskita Karya sebesar Rp.10.819.042.364 (bukti P.18-2, P.18-3) dan pada tanggal 5 Februari 2015 berupa Kwitansi pembayaran termin ke II (dua) 20.4803 % pekerjaan pembangunan upper structure ITC Polonia Medan yang di terima oleh PT.Waskita Karya sebesar Rp. 11.122.380.000 (Sebelas milyar seratus dua puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dari Pembayaran yang telah dilaksanakan oleh Penggugat yaitu dalam Pembayaran I dan Pembayaran II maka Penggugat masih memiliki sisa Uang muka yang masih dikuasai Tergugat yang tidak dikembalikan yaitu sebesar Rp.14.638.853.864 (Empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam Jawabannya pada pokoknya menyebutkan: *"Bahwa benar Penggugat (ic. PT. ITC Polonia) telah mengembalikan seluruh scaffolding dan alat-alat lain pendukung milik Turut Tergugat (ic. CV. Kesuma Konstruksindo dan CV. Sinar Makmur Abadi) yang digunakan dalam lokasi proyek ITC Polonia". Bahwa tidak benar Tergugat membeli scaffolding dan alat-alat lain pendukung pekerjaan dari Turut Tergugat dimana Scaffolding adalah bagian alat yang diadakan untuk menyokong pekerjaan Tergugat yang tentunya merupakan tanggung jawab Tergugat dan Scaffolding sudah dikembalikan kepada Tergugat berdasarkan Berita Acara*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengembalian Scaffolding. (vide bukti P.25-1 sampai P.25-20 dan P.26-1 sampai P.26-92);

Menimbang, bahwa pada tanggal 8 Juli 2015 PT.ITC Polonia Medan menyurati PT.Waskita Karya No.025/DIR-ITC/VII/2014 perihal pembayaran tagihan termin III(ketiga) menyampaikan sebagai berikut bahwa pertanggal 30 Juni 2015 jangka waktu Advance Payment Bond telah berakhir sementara kami belum mendapat Advance Payment Bond yang baru dan berdasarkan poit tersebut terdapat dana PT ITC Polonia sebagai uang muka proyek yang dibayarkan pada PT.Waskita dapat di perhitungkan sebagai pembayaran termin III tersebut dengan pertimbangan jangka waktu perjanjian tinggal 1 (satu) bulan lagi tetapi tidak terdapat perkembangan (*progress*) yang maksimal/yang diharapkan oleh Penggugat yaitu Tergugat hanya mampu menyelesaikan perkembangan (*progress*) kerja sebesar 34,2209 % yang mana sangat jauh dari 100 % yang diharapkan selesai dan disebabkan oleh jatuh tempo pembayaran yaitu tanggal 30 Juni 2015 bersamaan dengan berakhirnya jaminan pelaksanaan dari Tergugat (vide bukti P-21).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh Majelis Hakim maka persoalan pertama dan kedua telah terbukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan persoalan ketiga apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Penggugat mengalami kerugian ;

Menimbang, bahwa atas dasar gugatan pokok Penggugat yang didalilkan kepada Tergugat tentang perbuatan melawan hukum yang tidak menyelesaikan pemborongan pekerjaan Pembangunan Upper Structure Gedung ITC Polonia berikut Pondasi Nomor 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2023 sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa dalam BW tidak diuraikan secara rinci mengenai unsur- unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 tersebut, oleh karena itu majelis akan mengemukakan pendapat ahli hukum yang berusaha mengurai secara teliti unsur tersebut ;

Menimbang, bahwa dahulu Pengadilan menafsirkan "melawan hukum" sebagai hanya pelanggaran dari Pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku) tetapi sejak tahun 1919

Halaman 67 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn

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)



terjadi perkembangan di Negeri Belanda dengan mengartikan perkataan melawan hukum bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesucilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat lihat putusan Hoge Raad Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Lindembaum versus Cohen. Dengan demikian sejak tahun 1919 tindakan onrechtmatige daad tidak lagi dimaksudkan hanya sebagai onwematige daad saja;

Menimbang, bahwa sejak tahun 1919 tersebut di Negeri Belanda dan demikian juga di Indonesia perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesucilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

(Amir Fuady, SH,MH,Mhum, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.6);

Menimbang, bahwa suatu perbuatan, merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata adalah jika di dalam perbuatan tersebut memenuhi unsur:

- a. Perbuatan melawan hukum.
- b. Kesalahan
- c. Kerugian.
- d. Hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan.

(Vide Adrian Sutedi, SH.,MH, Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen,Ghalia Indonesia,2008, hlm.215);

Menimbang, bahwa unsur-unsur tersebut harus dapat dibuktikan untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari keempat kategori perbuatan melawan hukum di atas, bahwa seorang melakukan salah satu atau kumulasi atas perbuatannya sudah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;



2. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (scultznorm theorie);
3. Bahwa tidak ada alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum tersebut diatas dihubungkan dengan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat perbuatan Tergugat yang membawa kerugian kepada Penggugat dan telah bertentangan dengan hak subjektif Penggugat, oleh karena secara nyata perbuatan Tergugat membawa kerugian kepada Penggugat telah bertentangan dengan hak subjektif yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dimana Penggugat harus menelan kerugian padahal Penggugat sudah punya rencana untuk memasarkan bangunan tersebut, dimana pada tanggal 16 Januari 2011, Penggugat sudah melakukan perjanjian Pemberian Jasa Penasihat Teknik dan Pemasaran (Techical And Marketing Advisor) dengan imbalan jasa yang harus dibayarkan Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) vide bukti P-29 dan royalty yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) vide bukti P-28 sehingga dengan tindakan yang dilakukan Tergugat yang lalai mengerjakan pekerjaan sesuai jangka waktu yang di perjanjikan Penggugat dalam posisi yang sangat dirugikan tertundanya memasarkan bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, dengan demikian oleh karena Tergugat tidak menyelesaikan kewajibannya yaitu menyelesaikan pekerjaan Upper Structure Gedung ITC Polonia 100% sesuai dengan perjanjian pemborongan pekerjaan Nomor 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 yang telah disepakati dimana Tergugat wajib untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam waktu paling lambat 270(dua ratus tujuh puluh) hari terhitung pada bulan Maret 2014 sampai dengan tanggal 19 Desember 2014 dan berikut perpanjangan waktu pekerjaan sampai tanggal 30 Juni 2015 sesuai Addendum perjanjian I Surat Perjanjian pemborongan Pembangunan pekerjaan No.002/DIR/ITC/II/2014 terhadap perubahan steel dek plat lantai yang dilakukan Tergugat padahal Penggugat sudah menyampaikan kepada Tergugat dalam melaksanakan pekerjaan tersebut tetap mengikuti gambar awal (Konvensional) sesuai dengan design gambar yang telah disepakati dalam kontrak tanpa adanya Justifikasi harga karena sudah dituangkan dalam RAB dan perjanjian segala spesifikasi dan tekniknya akan tetapi Tergugat berupaya untuk mengganti metode tersebut dengan dalil efisien



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu dan biaya padahal permasalahan tersebut Penggugat dalam suratnya tetap mengerjakan proyek tersebut sesuai kesepakatan awal sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat untuk tetap mengganti metode steel deck tersebut dan akhirnya merugikan pihak Penggugat padahal penggugat sudah punya rencana untuk memasarkan bangunan tersebut sehingga dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Tergugat vide bukti T-3, T-4, T-5 tentang Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Nomor 43032/VI/ARB-BANI/2020 tanggal 25 Agustus 2021 antara PT.Waskita Karya sebagai Pemohon melawan PT.ITC Polonia sebagai Termohon dimana dalam putusannya menyatakan bahwa Termohon telah wanprestasi terhadap surat perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan upper structure gedung ITC Polonia berikut Pondasi No.002/DIR/ITC/II/2014 tertanggal 23 Desember 2013 jo putusan 1371 B/Pdt.Sus-Arbt/2022 jo Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 831/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 17 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan dalam perkara aqua adalah bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pemborongan pekerjaan pembangunan upper structure gedung ITC Polonia yang tidak diselesaikan oleh Tergugat hingga 100% dan penggantian steel deck sehingga Penggugat mengalami kerugian padahal Penggugat sudah mempunyai rencana untuk memasarkan bangunan tersebut dan telah mengeluarkan biaya Pemberian Jasa Penasihat Teknik dan Pemasaran (Techical And Marketing Advisor) serta pembayaran biaya royalty pada hal bangunan tersebut tidak bisa dijual oleh penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan pertama, kedua dan ketiga sudah terjawab sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalil dalil gugatannya sedangkan Tergugat tidak bisa mempertahankan dalil jawabannya sehingga bukti-bukti yang lainnya tidak perlu lagi di pertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mampu mempertahankan dalil gugatannya selanjutnya majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum pada angka 1 (satu) dipertimbangkan dan diputus setelah mempertimbangkan Petitum Gugatan Penggugat selanjutnya;

Halaman 70 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa oleh karena Tergugat belum menyelesaikan kewajibannya menyelesaikan pekerjaan Upper Structure Gedung ITC Polonia 100% sesuai dengan perjanjian pemborongan pekerjaan Nomor 002/DIR/ITC/II/2014 tanggal 23 Desember 2013 seluruh yang telah disepakati dimana Tergugat wajib untuk menyelesaikan pekerjaan dalam waktu paling lambat 270(dua ratus tujuh puluh) hari terhitung pada bulan Maret 2014 sampai dengan tanggal 19 Desember 2014 dan berikut perpanjangan waktu pekerjaan sampai tanggal 30 Juni 2015 sesuai Addendum perjanjian I pemborongan Pembangunan pekerjaan No.002/DIR/ITC/II/2014 akibat Tergugat yang tidak dapat menyelesaikan pekerjaan Upper Structure Gedung ITC Polonia tersebut dan mengganti metode steel deck dimana Penggugat harus mengalami kerugian padahal penggugat sudah punya rencana untuk memasarkan bangunan tersebut sehingga dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum , dengan demikian Petitum Gugatan pada angka 2 (dua) dinyatakan beralasan hukum, sehingga patut pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Gugatan pada angka 3 (tiga) menyatakan penggugat telah mengalami kerugian meteril sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat dari point huruf a sampai dengan point huruf h dan pada point huruf I point 1(satu sampai dengan point 21 dan huruf J dan K Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang , bahwa pada point 3a yang menyatakan sisa down payment/pembayaran uang muka yang dikuasai tergugat secara melawan hukum sebesar Rp.14.638.853.864 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah) dan Pembayaran biaya royalti kepada Pemilik Merek ITC senilai Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) serta pembayaran Biaya jasa untuk memasarkan bangunan senilai Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) berdasarkan bukti bukti dalam pertimbangan tersebut diatas maka petitum 3a,3e,dan3f tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 3b ,3 c , 3d dan point 3g sampai dengan point 3h dan point i 1 sampai dengan huruf K oleh karena penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya sehingga hal tersebut haruslah di tolak;

Halaman 71 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, terhadap petitum angka 4 (empat) menghukum Tergugat oleh karenanya untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian materil yang terdiri dari down payment /pembayaran uang muka yang dikuasai tergugat secara melawan hukum sebesar Rp.14.638.853.864 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah) dan Pembayaran biaya royalti kepada Pemilik Merek ITC senilai Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) serta pembayaran Biaya jasa untuk memasarkan bangunan senilai Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp.23.438.853.864 (dua puluh tiga milyar empat ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga delapan ratus enam puluh empat rupiah) dan angka 5 (lima) menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa bunga atas jumlah besaran kerugian yang diderita Penggugat aquo terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2023 sebesar 6% (enam persen) pertahun yang hingga saat ini dihitung sejumlah 9 tahun (2014 sampai 2023) x 6% x Rp 23.438.853.864 = Rp 36.095.834.951,00 (tiga puluh enam milyar sembilan puluh lima juta delapan ratus tiga puluh empat sembilan ratus lima puluh satu rupiah) dapat di kabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap kerugian immateril Penggugat, tidak bisa membuktikan timbulnya kerugian immateril yang dimiliki oleh Penggugat sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) tersebut, sehingga terhadap permohonan ganti kerugian immateril Penggugat tersebut harus ditolak, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 6 (enam) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan *a quo* angka 7 (tujuh) yang mohon agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwang Som) kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah)/hari setiap kali tergugat lalai dalam mematuhi putusan perkara ini atas petitum tersebut dihubungkan dengan pokok permohonan perkara *a quo* yang dimohonkan oleh Penggugat adalah untuk pembayaran sejumlah uang, maka Majelis Hakim berdasarkan kaidah hukum dalam Pasal 606A Rv serta kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791 K/Sip/1972 bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, dengan demikian terhadap petitum angka 7 (tujuh) tersebut harus ditolak;

Halaman 72 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8(delapan) menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* tidak terdapat cukup alasan kegentingan sehingga putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum, maka terhadap petitum gugatan *a quo* angka 9 (sembilan) yang mohon agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan (*verzet*) atau upaya hukum lainnya, harus ditolak;

Menimbang, bahwa selama dalam pemeriksaan perkara *a quo* Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan, sehingga terhadap petitum gugatan *a quo* angka 10 (sepuluh) yang mohon agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Consevoitir Beslaag*) yang telah diletakkan di dalam perkara ini oleh karena selama pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak melakukan sita jaminan sehingga petitum angka 10 (sepuluh) haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah,berpedoman pada Pasal 192 ayat (1) R.Bg maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan, dengan demikian atas petitum angka 11 (sebelas) yang mohon agar menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena tidak seluruh petitum Gugatan Penggugat dikabulkan, maka formulasi kalimat dalam petitum point 1 (satu) akan dirubah menjadi Gugatan dikabulkan sebagian dan dengan dikabulkannya Gugatan Penggugat sebagian, dan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa selain dari semua surat bukti yang telah dipertimbangkan, maka menurut hemat majelis hakim surat bukti lainnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan dinyatakan tetap terlampir dalam perkara;

Memperhatikan ketentuan yang dimuat didalam RBg Pasal 1365 KUHPerdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

Halaman 73 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian materil sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat berupa:
 - a. Sisa Down Payment/Pembayaran uang Muka yang dikuasai Tergugat secara melawan hukum sebesar Rp 14.638.853.864,00 (empat belas milyar enam ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
 - b. Pembayaran biaya royalti kepada Pemilik Merek ITC senilai Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) padahal bangunan tersebut tidak bisa dijual oleh Penggugat
 - c. Pembayaran Biaya jasa untuk memasarkan bangunan senilai Rp 8.690.000.000,00 (delapan milyar enam ratus Sembilan puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat oleh karenanya untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian materil tersebut sebesar Rp 23.438.853.864 (dua puluh tiga milyar empat ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah)
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa bunga atas jumlah besaran kerugian yang diderita Penggugat aquo terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2023 sebesar 6% (enam persen) pertahun yang hingga saat ini dihitung sejumlah 9 tahun (2014 sampai 2023) x 6% x Rp 23.438.853.864,00 = Rp 36.095.834.951 (tiga puluh enam milyar sembilan puluh lima juta delapan ratus tiga puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh satu rupiah);
6. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar RP.1.338.500,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus rupiah);
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari Senin, tanggal 27 Nopember 2023 oleh Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis Hakim, Arfan Yani, S.H., dan Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis,

Halaman 74 dari 75 Putusan Perdata Nomor 279/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 November 2023, oleh Ketua Majelis Hakim tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Simon Sembiring, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat dan Kuasa para Tergugat dan telah di kirim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arfan Yani, S.H.

Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H.

Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Simon Sembiring, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran.....	:	Rp. 30.000,00
2. Biaya proses.....	:	Rp. 150.000,00
3. Biaya Panggilan.....	:	Rp. 178.500,00
4. Pemeriksaan setempat	:	Rp. 960.000,00
5. Meterai	:	Rp. 10.000,00
6. Redaksi.....	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	<u>Rp. 1.338.500,00;</u>

(Satu juta tiga ratus tiga puluh depan ribu lima ratus rupiah)