



**PUTUSAN**  
Nomor 673 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1 **PT BROADBIZ ASIA**, beralamat di Ruko Plaza Venevia Jalan Trocadero Nomor III Lippo Karawaci, Tangerang – Banten;
- 2 **ROBY IRWANTO selaku DIREKTUR UTAMA PT BROADBIZ ASIA**, beralamat di Ruko Plaza Venevia Jalan Trocadero Nomor III Lippo Karawaci, Tangerang – Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.Amiruddin, S.H., M.H, dan kawan. Para Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara H. Amiruddin, SH, M.H & Associates, beralamat di Singgalang Building Jalan Veteran Nomor 17 Padang Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding;

Melawan

**PT ARTA SURYA KARYA GEMILANG**, beralamat di Wisma Semeru Lantai 2, Jalan Taman Kemang Nomor 18 Jakarta Selatan, yang dalam hal ini diwakili oleh Drs. Parlindungan B. Siregar selaku Direktur Utama PT Arta Surya Karya Gemilang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Said Damanik, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Said Damanik, S.H., M.H., beralamat di Apartemen Casablanca East Residence KAA. 1-009, Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 2 Pondok Bambu – Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi

*Hal. 1 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat pernah melakukan perjanjian kerjasama dengan Tergugat dalam Surat Perjanjian Penunjukan dan Pemborongan tentang Pekerjaan Arsitektur Proyek Pembangunan Apartement Paragon Village - Karawaci 2011-2016 antara PT Broadbiz Asia dengan PT Arta Surya Karya Gemilang (bukti P-1);
- 2 Bahwa Para Tergugat sudah mengeluarkan Surat Perintah Kerja Nomor 051/BA/PV/PRO/3/11 tertanggal 11 Maret 2011 sebagai dasar hukum serta pedoman kerja Penggugat melakukan Tugas dan tanggung jawabnya melakukan perjanjian tersebut di atas;
- 3 Bahwa berdasarkan perjanjian point ke 1 dan penugasan pada point ke 2 maka Penggugat mulai melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan mengerjakan proyek Paragon Village Karawaci;
- 4 Bahwa berdasarkan surat perjanjian pemborongan tersebut dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa Pihak Kesatu menyerahkan pekerjaan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerima pekerjaan tersebut dari Pihak Kesatu yang mencakup:
  - 1 Lingkup Pekerjaan;  
Pekerjaan Pokok yang akan dilaksanakan adalah Pekerjaan Arsitektur/ Finishing yang merupakan pengembangan terhadap *Preliminary Design*;
  - 2 Lingkup Jasa;  
Pekerjaan yang harus dilaksanakan dalam perjanjian ini meliputi kegiatan-kegiatan Design & Build sebagai berikut:
    - a Pihak Kedua bertanggung jawab mengembangkan *preliminary design* yang sudah dibuat perencana yang mewakili pihak kesatu. Pihak kesatu memastikan *preliminary design* yang dibuat perencana tersebut, apakah sudah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan serta konsep atau filosofi design yang dikehendaki oleh pihak kesatu, serta telah sesuai dan memenuhi aspek keselamatan, kesehatan dan sejalan dengan peraturan pemerintah;
    - b Pekerjaan build yang meliputi:
      - Bahan;
      - Bahan bantu;
      - Tenaga;
      - Peralatan;Yang diperlukan untuk:



- Membuat, mengerjakan, memasang;
  - Melengkapi, menyempurnakan, menyelesaikan;
  - Melakukan pengujian material;
  - Mengangkut, melakukan handling;
  - Memelihara, membersihkan dan membuang, sisa bahan;
  - Menyimpan;
  - Menjamin (asuransi peralatan dan tenaga kerja dan garansi/ memberi *warranty*);
  - Membuat dokumen pelaksanaan (*shop drawing, mock up, dan as bulding drawing*);
  - Serah terima pekerjaan
- c Pekerjaan dan jasa seperti yang tercantum dalam Dokumen Kontrak dipenuhi oleh Pihak Kedua;
- Mengadakan perbaikan atas kerusakan yang timbul dan perawatan selama masa pemeliharaan keseluruhan pekerjaan yang diakibatkan karena kesalahan Pihak Kedua seperti yang dinyatakan dalam lingkup pekerjaan dan hal-hal lain yang pada waktu pelaksanaan demi kelancaran pekerjaan dirasakan kebutuhannya untuk dilaksanakan menurut petunjuk Pihak Kesatu atau wakilnya dan atau Manajemen Konstruksi sejauh tidak menyimpang dari Surat Perjanjian;
- d Segala perubahan pelaksanaan pekerjaan diluar Surat Perjanjian Pemborongan yang telah ditetapkan harus mendapat ijin tertulis sebelumnya dari Pihak Kesatu;
- 5 Dasar pelaksanaan pekerjaan;
- a Surat Penunjukan Nomor 051/BA/PV/PRO/3/11 tanggal 11 Maret 2011 dari PT Broadbiz Asia ke PT Arta Surya Karya Gemilang;
- b Semua surat menyurat, risalah rapat dan perubahan-perubahan yang diterbitkan selama proses tender;
- c Program kerja meliputi:
- Jadwal waktu pelaksanaan dalam bentuk barchat dan dilengkapi dengan kurva s;
  - Jadwal material yang memerlukan waktu lama dalam pemesanan;
  - Jadwal pemakaian peralatan;
  - Jadwal tenaga kerja;

Hal. 3 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jadwal pemesanan dan kedatangan bahan;
- d Syarat-syarat administrasi, spesifikasi teknis, gambar-gambar dan daftar uraian pekerjaan/BQ yang disepakati bersama antara Pihak Kesatu dan Pihak Kedua;
- 6 Peraturan-peraturan teknis professional, antara lain:
  - a AV tahun 1941 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 14571;
  - b Pedoman tata cara penyelenggaraan pembangunan gedung (Departemen Pekerjaan Umum);
  - c Standart Industri Indonesia (SII);
  - d Americam Society for testing material (ASTM);
  - e Persyaratan umum dari Dewan Teknik Pembangunan Indonesia (disingkat DPTI-1980);
  - f Peraturan beton bertulang Indonesia NI-2/1971 (PB 1971);
  - g Peraturan Umum untuk pemeriksaan bahan bangunan Ni-3/1983 (disingkat PUBB 1983);
  - h Peraturan Konstruksi kayu Indonesia NI-5;
  - i Peraturan Umum Listrik (AVE) NI-6;
  - j Peraturan Umum Air Minum (AVWI-drink water);
  - k Peraturan Cement Portland Indonesia NI-811972;
  - l Peraturan Pengecatan NI-12;
  - m Peraturan Muatan Indonesia NI-18;
  - n Peraturan Umum Instalasi Listrik (PULL);
  - o Peraturan Gempa tahun 1983;
  - p Peraturan Perencanaan Bangunan Baja Indonesia 1983;
  - q Tata Cara Perhitungan Struktur Beton untuk Bangunan Gedung Sk SNI T15-1991-03;
  - r Peraturan Dewan Normalisasi Indonesia lainnya;
- 7 Serta peraturan-peraturan lainnya pada Pemda setempat baik Depnaker, Dinas Pertamanan dan semua peraturan-peraturan daerah yang berlaku, setiap perubahan-perubahan pekerjaan sesuai perkembangannya selalu diketahui Pihak Kesatu;
- 8 Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan:
  - a Seluruh pekerjaan dalam Pasal 1 Surat Perjanjian ini sudah harus diselesaikan dan diserahkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu, selambat-lambatnya dalam 236 (dua ratus tiga puluh enam) hari kalender dengan rincian sebagai berikut:
    - Tower C harus diselesaikan minggu pertama bulan Juni 2011;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tower B harus diselesaikan minggu pertama bulan Juli 2011;
  - Tower D harus diselesaikan minggu pertama bulan September 2011;
  - Tower A harus diselesaikan minggu pertama bulan November 2011;
- b Waktu pelaksanaan di atas sudah termasuk hari-hari libur, pengaruh faktor hujan dan cuaca yang tidak baik, mobilisasi, transportasi, fabrikasi, pemasangan, test-test dan izin-izin yang berkenaan dengan pekerjaan tersebut;
- 9 Pihak Kedua hanya memperkenankan melakukan pekerjaan pada lokasi-lokasi yang sudah termasuk dalam Berita Acara Serah Terima;
- 10 Pihak Kedua harus sudah memulai kegiatan pekerjaan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak Surat Penunjukan dan/atau Surat Perjanjian Pemborongan diterbitkan Pihak Kesatu;
- 11 Bahwa Penggugat semaksimal mungkin melaksanakan perjanjian kerja sama yang sudah disepakati, dalam perjalanan kegiatan proyek tersebut Penggugat telah mengerjakan proyek tersebut dengan kemajuan/prestasi dengan presentase 27,7225% (dua puluh tujuh koma tujuh ribu dua ratus dua puluh lima persen) lebih maka sesuai perjanjian pasal 6 Para Tergugat wajib membayar kepada Penggugat sesuai dengan peningkatan presentase pekerjaan. Akan tetapi hal tersebut tidak pernah dilakukan Para Tergugat hingga gugatan *wanprestasi* ini kami daftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang;
- 12 Bahwa pekerjaan dilakukan Penggugat juga telah dinilai secara langsung oleh tim pengawas yang disepakati bersama dan mengakui perkembangan pekerjaan Penggugat sesuai dengan presentase point 11 tersebut di atas;
- 13 Bahwa Penggugat telah melakukan penagihan kepada Para Tergugat sesuai dengan presentase perkembangan pekerjaan hingga beberapa kali akan tetapi Tergugat tidak pernah melaksanakan perjanjian hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang;
- 14 Bahwa pada saatnya Penggugat akan menyampaikan fakta dan bukti perkembangan pekerjaan/prestasi Penggugat pada proyek ini;
- 15 Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas tidak dapat dibantah atau dipungkiri oleh Penggugat oleh karena secara konsisten Penggugat selalu melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011 tertanggal 15 Maret 2011, oleh karena itu Para Tergugat wajib membayar/melaksanakan perjanjiannya dengan Penggugat tanpa alasan lain di luar pokok perkara;

*Hal. 5 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014*

**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

16 Bahwa terakhir Para Tergugat malahan berusaha untuk memperkecil prestasi yang sudah dilakukan Penggugat dengan berbagai alasan padahal fakta dan bukti dilapangan pasti tak terbantahkan prestasi yang dilakukan Penggugat, justru dalam hal ini sangat jelas tindakan *wanprestasi* yang dilakukan Para Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan secara utuh gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menetapkan Para Tergugat sangat jelas telah melakukan *wanprestasi* atau ingkar janji;
- 3 Menetapkan Surat perjanjian Pemborongan tentang Pekerjaan Arsitektur Proyek Pembangunan Paragon Village Apartement Karawaci Tangerang Nomor 192/III/ Arsitektur-BA/2011 tertanggal 15 Maret 2011 antara Penggugat dengan Para Tergugat, sah menurut hukum;
- 4 Memutuskan agar Para Tergugat membayar prestasi kerja Penggugat sesuai Sertifikat Pembayaran PT Tethagra Adyatama sejumlah Rp4.535.425.818,00 (empat miliar lima ratus tiga puluh lima juta empat ratus dua puluh lima ribu delapan ratus delapan belas rupiah);
- 5 Menghukum Para Tergugat untuk membayar denda kepada Penggugat yakni sebesar  $5\% \times \text{Rp}4.535.425.818,00 = \text{Rp}226.771.290,90,00$  atas keterlambatan pembayaran tagihan/Invoice ke-3 yang telah dilaksanakan oleh Para Tergugat;
- 6 Menyatakan dan menghukum Para Tergugat tidak berhak untuk mencairkan jaminan Bank Garansi Pelaksanaan Nomor 0420.894/JKT/III/GP/2011 tertanggal 5 Mei 2011 di Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung Cabang-Jakarta Panglima Polim Jakarta Selatan;
- 7 Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan yang diletakkan atas harta kekayaan Para Tergugat;
- 8 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul *verzet* atau banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat adalah Kabur (*obscuur liebel*), karena dalam gugatan Penggugat Perkara Nomor 141/Pdt.G/2012/PN Tng. menempatkan Roby Irwanto sebagai Tergugat II, sedangkan dasar gugatan Penggugat adalah Surat Perintah Kerja Nomor 051/BA/PV/PRO/3/11 tertanggal 11 Maret 2011 dan Surat Perjanjian

6



Pemborongan Nomor 192/III/ Arsitektur/BA/2011 tanggal 15 Maret 2011, Roby Irwanto dalam SPK dan perjanjian tersebut adalah bertindak untuk dan atas nama PT Broadbiz Asia, oleh karenanya yang dapat digugat berdasarkan Perjanjian tersebut adalah PT Broadbiz Asia sebagai subjek hukum bukan Roby Irwanto;

- 2 Bahwa gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai *nebis in idem* (menggugat perkara yang sama dua kali), perkara dengan objek yang sama yakni Surat Perintah Kerja Nomor 051/BA/PV/PRO/3/11 tertanggal 11 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur/BA/2011 tanggal 15 Maret 2011, pernah digugat dalam perkara Nomor 507/Pdt.G/ 2011/PN Tng., dan perkara tersebut dicabut Penggugat tanggal 16 Februari 2012, selanjutnya Ketua Majelis Perkara Nomor 507/Pdt.G/2011/PN Tng. Bapak. Ridwan Ramli, S.H., M.H., mengeluarkan Penetapan, yang menyatakan perkara gugatan Nomor 507/Pdt.G/2011/PN Tng. dicabut;

(*vide* bukti T Nomor 20).

- 3 Kemudian dengan Objek Perkara yang sama Penggugat mengajukan gugatan kembali terhadap Surat Perintah Kerja Nomor 051/BA/PV/PRO/3/11 tertanggal 11 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur/BA/2011 tanggal 15 Maret 2011 dengan Para Tergugat yang sama yakni PT Broadbiz Asia, yang tercatat dengan Perkara Nomor 141/PDT.G/2012, hal ini membuktikan Penggugat mempunyai itikat tidak baik karena telah menggugat perkara yang sama dua kali dan gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan *nebis in idem*;
- 4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Tergugat mohon majelis menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam bagian Konvensi, adalah termuat kembali pada bagian Rekonvensi ini;
- 2 Bahwa antara Penggugat Rekonvensi (PT Broadbiz Asia) dengan Tergugat Rekonvensi (PT Arta Surya Karyagemilang) telah terikat Surat Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011 tanggal 15 Maret 2011;  
(*vide* bukti T Nomor 2);
- 3 Bahwa Pasal Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011 tanggal 15 Maret 2011, tersebut berbunyi antara lain:

Pasal 8;

Pemutusan Pekerjaan;

*Hal. 7 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014*



- 1 Pihak Kesatu (Tergugat) berhak secara sepihak dan seketika tanpa Keputusan Hakim memutuskan Perjanjian Pemborongan ini setelah terlebih dahulu memberikan peringatan tertulis sebanyak 3 (Tiga) kali berturut-turut dengan jangka waktu 7 (Tujuh) hari kalender untuk setiap peringatan tertulis, perihal pemutusan perjanjian kepada Pihak Kedua, dalam hal Pihak Kedua:
  - a Setelah 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal dikeluarkannya Surat Perintah Kerja belum atau tidak melaksanakan pekerjaan;
  - b Secara langsung atau tidak langsung terbukti dengan sengaja memperlambat/menunda penyelesaian pekerjaan;
  - c Tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan isi Dokumen Kontrak;
- 2 Pemutusan perjanjian sebagaimana tersebut pada ayat 1 di atas cukup disampaikan secara tertulis oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua. Selanjutnya kedua belah pihak setuju untuk melepaskan haknya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang pemutusan/pembatalan perjanjian;
- 3 Dalam hal terjadinya pemutusan perjanjian sebagaimana tersebut pada ayat 1 di atas, Pihak Kesatu berhak menunjuk Pihak Lainnya siapapun juga untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut dan untuk itu Pihak Kedua wajib menyerahkan seluruh Dokumen Kontrak, perhitungan-perhitungan dan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan tersebut. Dengan putusnya Perjanjian ini, maka Pihak Kesatu dengan Akte ini diberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh ketentuan Undang-undang maupun oleh sebab apapun yang dapat menghentikan kuasa, untuk mencairkan semua Jaminan Bank yang diterimanya dari Pihak Kedua untuk disetorkan kepada kas Pihak Kesatu;
- 4 Bahwa Tergugat Rekonvensi terbukti *wanprestasi* terhadap Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011 tanggal 15 Maret 2011 sebagaimana dapat dibuktikan dengan:
  - 1 Surat Peringatan Pertama Nomor 225/TGA-SP/PVK/VIII/11 tanggal 4 Agustus 2011;  
(*vide* bukti T Nomor 4);
  - 2 Surat Peringatan Kedua Nomor 233/TGA-SP/PVK/VIII/11 tanggal 23 Agustus 2011;  
(*vide* bukti T Nomor 5);
  - 3 Surat Peringatan ke tiga dari Pengawas Proyek PT Tethagra Adyatama Nomor 243/TGA-SP/PV/IX/11 tanggal 27 September 2011 yang berbunyi antara lain:



“Karena tidak adanya tindak lanjut dari berita acara butir 3 a dan 3 b, baik berupa aktifitas dilapangan, maupun pekerjaan persiapan administrasi teknis dan administrasi kontrak.”

Kesimpulan: Bahwa Penggugat secara langsung atau tidak langsung terbukti dengan sengaja memperlambat/menunda penyelesaian pekerjaan;

(*vide* bukti T Nomor 8);

- 4 Surat pengakuan Tergugat Rekonvensi atas *wanprestasi* yang telah dilakukannya, surat Nomor 021/ASK/UM/X/11 yang antara lain berbunyi:

“Drs. Parlindungan Bintang Siregar, Direktur Utama PT Arta Surya Karyagemilang (Tergugat Rekonvensi), menyatakan: akan bertanggung jawab penuh atas selisih perhitungan yang disepakati bersama antara PT Broadbiz Asia (Tergugat Rekonvensi) dengan PT Arta Surya Karyagemilang (Penggugat Rekonvensi) yang akan dibayarkan secara tunai”;

(*vide* bukti T Nomor 13);

- 5 Bahwa dengan surat Tergugat Rekonvensi Nomor 19/ASK/UM/X/2011 tanggal 26 Oktober 2011 yang disampaikan kepada Penggugat Rekonvensi tentang pengakuan Tergugat Rekonvensi tentang kelebihan pembayaran yang diterima Tergugat Rekonvensi (PT Arta Surya Karyagemilang) yang antara lain berbunyi:

“Kami mengucapkan terima kasih kepada Bapak atas kesempatan pembayaran senilai Rp552.874.500,00 (lima ratus lima puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah) kami minta untuk pembayaran uang tersebut yang telah disepakati paling lambat hari rabu tanggal 26 Oktober 2011, pada pukul 12.00 WIB melalui Rekening BCA a/n Bp. Roby Irwanto”;

(*vide* bukti T Nomor 16);

Hal ini membuktikan Tergugat Rekonvensi telah *wanprestasi* terhadap Surat Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011 tanggal 15 Maret 2011;

- 6 Bahwa pengakuan Tergugat Rekonvensi atas *wanprestasi* yang dilakukannya diperkuat dengan Surat Nomor 024/ASK/UM/X/2011 tanggal 9 Desember 2011 dari Tergugat Rekonvensi (PT Arta Surya Karyagemilang) kepada Penggugat Rekonvensi (PT Broadbiz Asia) yang antara lain berbunyi:

- 1 Kami mohon kiranya bapak dapat meminjamkan surat rumah ibu Siti Adriani Lumaela yang ada sama bapak kepada kami, yang mana nantinya surat tersebut akan kami gunakan sebagai agunan ke bank guna pembayaran secara tunai langsung kepada bapak;

*Hal. 9 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Apabila hal tersebut di atas tidak memungkinkan menurut bapak, maka kami memohon kepada bapak agar kami diizinkan untuk mencicil pembayaran tersebut di atas sebanyak 10 bulan (sepuluh bulan) pembayaran, yaitu sebesar Rp55.287.450,00 (lima puluh lima juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus lima puluh rupiah) setiap bulannya;
- 3 Hal ini dikarenakan kondisi keuangan kami yang tidak memungkinkan; (*vide* bukti T Nomor 19);
- 7 Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah terbukti *wanprestasi* sebagaimana uraian di atas hal tersebut, telah mengakibatkan kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi (PT Broadbiz Asia) terurai sebagai berikut:
  - 1 Kerugian belum dikembalikannya kelebihan pembayaran yang diterima Tergugat Rekonvensi sebesar Rp552.874.500,00 (lima ratus lima puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah);
  - 2 Kerugian akibat kesalahan Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan pekerjaan, oleh karenanya diperlukan pembongkaran dan pekerjaan ulang sebesar Rp116.178.150,00 (seratus enam belas juta seratus tujuh puluh delapan ribu seratus lima puluh rupiah);
  - 3 Kerugian akibat denda yang dikenakan konsumen terhadap keterlambatan penyelesaian pekerjaan sebesar Rp5.072.846.109,00 (lima miliar tujuh puluh dua juta delapan ratus empat puluh enam ribu seratus sembilan puluh rupiah);
  - 4 Kerugian akibat kehilangan keuntungan akibat *wanprestasinya* Tergugat Rekonvensi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
  - 5 Kerugian Immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- 8 Bahwa karena besarnya nilai gugatan Rekonvensi, dan dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi akan lari dari tanggung jawabnya, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
  - 1 Bank Garansi atas nama PT Arta Surya Karyagemilang (Tergugat Rekonvensi) Nomor 0420.894/JKT/III/GP/2011 senilai Rp1.485.000.000,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) di PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung, alamat Jalan. Panglima Polim Raya Komp Grand Panglima Polim Nomor 5-6, Kebayoran baru, Jakarta Selatan;
  - 2 Tanah dan bangunan atas nama Siti Adriani Lumaela Seluas 300 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pulo Raya VII Nomor 15 RT003/01 Blok. Q/5, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta;

10



- 3 Tanah dan bangunan atas nama Drs. Parlindungan Bintang Siregar terletak di Jalan D II/6 Kavling POLRI, RT003/RW003, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta;
- 4 Tanah dan bangunan atas nama Riska Bintana Lubis terletak di Perum Bintaro Baru Residence Blok B/7, RT001/RW004, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;
- 9 Bahwa karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka berkenan pula kiranya Majelis Hakim, menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan Putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk keseluruhan;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi terbukti *wanprestasi* terhadap Surat Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011 tanggal 15 Maret 2011;
- 3 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat Rekonvensi akumulasi sebesar Rp18.741.898.759,00 (delapan belas miliar tujuh ratus empat puluh satu juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh sembilan rupiah);
- 4 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan terhadap:
  - 1 Bank Garansi atas nama PT Arta Surya Karya Gemilang Nomor 0420.894/ JKT/ III/GP/2011 senilai Rp1.485.000.000,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) di PT Bank Pembangunan daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung, alamat Jalan. Panglima Polim raya Komp Grand Panglima Polim Nomor 5-6, Kebayoran baru, Jakarta Selatan;
  - 2 Tanah dan bangunan atas nama Siti Adriani Lumaela Seluas 300 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pulo Raya VII Nomor 15 RT003/01 Blok. Q/5, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta;
  - 3 Tanah dan bangunan atas nama Drs. Parlindungan Bintang Siregar terletak di Jalan D II/6 Kavling POLRI, RT003/RW003, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta;
  - 4 Tanah dan bangunan atas nama Riska Bintana Lubis terletak di Perum Bintaro Baru Residence Blok B/7, RT001/RW004, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;

Hal. 11 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan Putusan ini.

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 141/Pdt.G/2012/PN Tng., tanggal 4 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menetapkan Surat Perjanjian Pemborongan tentang Pekerjaan Arsitektur Proyek Pembangunan Paragon Village Apartement Karawaci Tangerang Nomor 192/III/ Arsitektur-BA/2011 tanggal 15 Maret 2011 antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum;
- 3 Menetapkan para Tergugat I, II telah melakukan *wanprestasi* atau ingkar janji;
- 4 Menghukum agar para Tergugat I, II membayar prestasi kerja Penggugat sesuai Sertifikat Pembayaran PT Tethagra Adyatama sejumlah Rp4.535.425.818,00 (empat miliar lima ratus tiga puluh lima juta empat ratus dua puluh lima ribu delapan ratus delapan belas rupiah) dikurangi dengan kelebihan pembayaran sebesar Rp552.874.500,00 (lima ratus lima puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah) menjadi Rp3.983.551.318,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta lima ratus lima puluh satu ribu tiga ratus delapan belas rupiah);
- 5 Menghukum para Tergugat I, II untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar  $5\% \times \text{Rp}4.535.425.818,00$  (empat miliar lima ratus tiga puluh lima juta empat ratus dua puluh lima ribu delapan ratus delapan belas rupiah) = Rp226.771.290,90,00 (dua ratus dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh rupiah sembilan puluh sen) atas keterlambatan pembayaran tagihan/invoice ketiga;
- 6 Menyatakan para Tergugat I, II tidak berhak untuk mencairkan jaminan Bank Garansi Pelaksanaan Nomor 0420.894/JKT/III/GP/2011, tertanggal 5 Mei 2011 di Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung cabang Jakarta – Panglima Polim – Jakarta Selatan;
- 7 Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.166.000,00 (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 47/PDT/2013/PT BTN, tanggal 20 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 21 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 141/Pdt.G/2012/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 November 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Desember 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 Desember 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Banten dimaksud, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten, tanpa menerapkan dan tanpa memperhatikan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, telah mengambil-alih dan menguatkan begitu saja putusan Pengadilan Negeri

Hal. 13 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014

#### 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)



Tangerang Nomor 141/Pdt.G/2012/ PN Tng., dalam putusan perkara Nomor 47/PDT/2013/PT BTN;

- 2 Bahwa Pemohon Kasasi telah mengajukan alasan keberatan banding terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang dimaksud secara jelas dan terperinci, yang tertuang dalam Memori Banding. Semestinya, Pengadilan Tinggi Banten memberikan pertimbangan hukum sendiri dan mengadili sendiri dalam menjatuhkan putusannya, karena putusan Pengadilan Negeri Tangerang *a quo*, salah dan keliru dan tidak memenuhi rasa keadilan dan kebenaran;
- 3 Bahwa putusan Perkara Perdata Nomor 141/Pdt.G/2012/PN Tng. yang diambil-alih dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Nomor 47/PDT/2013/PT BTN, sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum, halaman ke-6 alinea ketiga dan keempat, serta Halaman 7 alinea kesatu putusan Pengadilan Tinggi Banten, Perkara Nomor 47/PDT/2013/PT BTN, mempertimbangkan:

Pertimbangan Hukum halaman ke-6 alinea ketiga;

Menimbang, “bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti dengan seksama keseluruhan Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru karena hanya merupakan Pengulangan terhadap hal-hal yang telah dikemukakan di persidangan Pengadilan Negeri, sehingga tidak relevan untuk dipertimbangkan kembali oleh Pengadilan Tinggi”;

Bahwa setelah membaca dengan cermat dan teliti pertimbangan hukum tersebut di atas, ternyata majelis hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten, telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku, karena ternyata hakim *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, tidak membaca isi dan alasan prinsip yang Pembanding kemukakan di dalam Memori Banding. Padahal terdapat hal-hal baru yang Pemohon Kasasi kemukakan di dalam memori banding, yang bukan bersifat pengulangan, yaitu;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang perkara *a quo* Halaman 48 alinea ke-2 angka ke-3 yang pada pokoknya menyatakan: “...bahkan Tergugat melakukan perbaikan prestasi kerja dari 27,7225% menjadi 20,5% secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat...” adalah suatu pertimbangan hukum yang sangat salah, keliru dan menyesatkan atau suatu pertimbangan tanpa suatu dasar Hukum, karena berdasarkan surat bukti “Berita Acara Progress Pekerjaan Finishing Proyek Paragon Village” tanggal 19 September 2011 (bukti T.I, II-7) bahwa telah disepakati dan telah ditandatangani bersama baik oleh Pihak Penggugat/Terbanding



(PT Arta Surya Karya Gemilang) yaitu: Parlindungan Siregar dan Pihak Tergugat I,II/Pembanding (PT Broadbis Asia), yaitu: Roby Irwanto; kedua belah pihak telah sepakat bahwa: 1. Nilai Progress Pekerjaan Preliminari adalah: 1,3468% dan 2. Nilai Progress Pekerjaan Finishing adalah: 19,1532% sehingga Total hasil pekerjaan Proyek tersebut yang telah dikerjakan oleh Penggugat/Terbanding hanya sebesar 20,5% (dua puluh koma lima) persen dari Total pekerjaan yang seharusnya selesai pada bulan Juni 2011 dan Juli 2011 untuk Tower C dan B. Sedangkan untuk Tower D seharusnya selesai pada Minggu Pertama Bulan September 2011 (tanggal 7 September 2011);

Dengan demikian, terbukti perubahan prestasi kerja dari 27,7225% menjadi 20,5% tidaklah dilakukan secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat...". Akan tetapi dilakukan secara 2 (dua) pihak, sebagaimana tertuang di dalam Surat Bukti T.I,II.7. Oleh karena itu, Pihak Penggugat/Terbanding yang telah lalai atau Ingkar Janji terhadap isi Perjanjian Pasal 3 ayat (1) dari Surat Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011, tanggal 15 Maret 2011 (*vide* Surat bukti T.I,II.2), yaitu Penggugat/Terbanding hanya sanggup mengerjakan 20,5% saja;

- 4 Selanjutnya majelis hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusannya halaman ke-6 alenia keempat, mempertimbangkan:

Menimbang, "bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara, Berita Acara Persidangan dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Februari 2013 Nomor 141/Pdt.G/2012/PN Tng., yang dimohonkan banding tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut baik Dalam Kompensi maupun Dalam Rekonvensi sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding, karena dari bukti-bukti yang diajukan dipersidangan telah terbukti bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi*, oleh karena itu sudah sepatutnya Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar kepada Terbanding semula Penggugat prestasi kerja Terbanding semula Penggugat sebesar sebagaimana diuraikan didalam amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut ditambah denda sebesar 5%, sedangkan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II/ Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatan rekonvensinya";

*Hal. 15 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014*



Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, salah dan keliru, salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku, karena terdapat hal-hal baru dan alasan-alasan hukum yang sangat prinsip yang Pemohon Kasasi kemukakan di dalam memori banding, yang bukan merupakan pengulangan terutama tentang;

Pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara *a quo* halaman 51 alinia ke-5 Putusannya, menyatakan;

- “Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan Pihak Kesatu (PT Broadbiz Asia/Tergugat) ternyata tidak melakukan pembayaran atas tagihan tahap ketiga tertanggal 8 Juli 2011 dari Pihak Kedua (PT Arta Surya Karya Gemilang/Penggugat), dengan demikian dapat diartikan Pihak Pertama (PT Broadbiz Asia/Tergugat) telah melanggar ketentuan Pasal 6 Perjanjian Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011 atau telah ingkar janji”; (*vide* Pasal 6 bukti P.2 = T.I, II.2);
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam halaman 51 alinea ke-5 putusannya tersebut, adalah sangat salah dan keliru, tidak berdasarkan hukum, karena:
  - a Seharusnya majelis hakim perkara *a quo*, terlebih dahulu harus mempertimbangkan alasan kenapa Tergugat I, II/Pembanding tidak membayarkan tagihan ketiga?. Alasannya adalah, karena bobot Prestasi Kerja Ketiga sebesar 27,7225% sebagaimana yang didalilkan Penggugat/Terbanding, adalah tidak benar. Untuk itu, antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I, II/Pembanding setuju dan sepakat melakukan opname ulang atas pekerjaan secara konkret. Ternyata, dari hasil opname ulang itu, ditemukan Prestasi Kerja Penggugat/Terbanding keseluruhannya yaitu; Nilai Progres Pekerjaan Preliminary adalah 1,3468% dan Nilai Pekerjaan Finishing adalah 19,1532%; Total progress kerja keseluruhannya, ditemukan dan disepakati hanya sebesar 20,5% (dua puluh koma lima )persen sebagaimana dituangkan di dalam Berita Acara Progres Pekerjaan Finishing Proyek Pragon Village tertanggal 19 September 2011 yang ditanda tangani oleh Penggugat/Terbanding Parlindungan Siregar selaku Direktur Utama PT Arta Surya Karya Gemilang dan oleh Tergugat I, II/Pembanding Robby Irwanto selaku Diektur Utama PT Broadbiz Asia (*vide* bukti TI,II.7);
  - b Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan pada poin a di atas, terbukti secara konkret Pihak Penggugat/Terbanding telah terlebih dahulu ingkar janji dari isi perjanjian ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1)



Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/ Arsitektur-BA/2011 (*vide* bukti P-2 = T.I,II.2) Juncto Surat Penunjukan, Nomor 051/BA/PV/PRO/11, tanggal 11 Maret 2011, angka VII huruf a dan b, yaitu; a. Tower C harus diselesaikan minggu pertama bulan Juni 2011, dan b. Tower B harus diselesaikan minggu pertama bulan Juli 2011 (*vide* angka VII huruf a dan b bukti T. I, II.1); Namun berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, bahwa Tower C dan Tower B tidak terselesaikan 100%. Melainkan tanggal 19 September 2011, kedua Tower tersebut diakui oleh Penggugat/Terbanding bahwa progress pekerjaannya hanya 20,5% dari total progress kerja keseluruhannya, sebagaimana dituangkan di dalam Berita Acara Progres Pekerjaan Finishing Proyek Pragon Village tertanggal 19 September 2011 yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, Penggugat/Terbanding Parlindungan Siregar selaku Direktur Utama PT Arta Surya Karya Gemilang dan oleh Tergugat I, II/Pembanding Robby Irwanto selaku Direktur Utama PT Broadbiz Asia (*vide* bukti TI,II-7);

- c Bahwa oleh karena Pihak Penggugat/Terbanding telah terlebih dahulu Ingkar Janji dari isi Perjanjian (bukti T.I,II-1 dan T.I,II- 2), yaitu hanya mengerjakan 20,5% (dua puluh koma lima) persen dari Total Progres kerja keseluruhannya, maka Tagihan Ketiga Sertifikat Ketiga tertanggal 8 Juli 2011 adalah sangat tidak beralasan hukum, karena berdasarkan Ketentuan Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/ Arsitektur-BA/2011 (*vide* bukti P-2 = T.I,II-2), pekerjaan Tower C seharusnya telah selesai 100% pada Minggu pertama bulan Juni 2011 (tanggal 7 Juni 2011) dan pekerjaan Tower B seharusnya selesai 100% pada Minggu pertama bulan Juli 2011 (tanggal 7 Juli 2011);
- d Bahwa Majelis Hakim perkara *a quo* telah salah dan keliru di dalam pertimbangan hukumnya membuat kesimpulan sebagaimana dalam Putusan Halaman 43 alinea ke- 1 dan Halaman 44 angka ke- 5 yang bersesuaian dengan ketentuan Pasal 7 Perjanjian Pemborongan Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011 (*vide* bukti P-2 = T.I, II.2 ), seharusnya Pihak Penggugat/ Terbanding (Pihak Kedua) yang terlambat menyerahkan pekerjaan 100% terhadap pekerjaan Tower C pada Minggu pertama bulan Juni 2011 dan Tower B Minggu Pertama Bulan Juli 2011 yang tidak tepat waktu kepada Tergugat I, II/Pembanding (Pihak Pertama) dikenakan denda sebesar 5% x harga borongan Rp29.700.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar tujuh ratus

*Hal. 17 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014*



juta rupiah), sehingga Penggugat/Terbanding haruslah dikenakan denda keterlambatan dan harus membayar denda kepada Tergugat I, II/Pembanding sebesar Rp1.485.000.000,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah);

- 5 Demikian pula pertimbangan hukum Halaman 7 alenia kesatu putusan Pengadilan Tinggi Banten, Perkara Nomor 47/PDT/2013/PT BTN, mempertimbangkan;

Menimbang, “bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Februari 2013 Nomor 141/Pdt.G/2012/PN.TNG, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan, oleh karena itu harus dikuatkan”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, salah dan keliru, salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku, karena majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Nomor 141/Pdt.G/2012/PN Tng., telah salah dan keliru menjatuhkan putusan dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, majelis hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara Nomor 47/PDT/2013/PT BTN telah salah dan keliru pula menjatuhkan putusan dalam perkara *a quo*. Maka oleh sebab itu, majelis hakim Pengadilan Tinggi Banten, telah mengambil alih putusan yang salah dan keliru, karenanya majelis hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Nomor 47/PDT/2013/PT BTN telah “salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku” serta “Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;

- 6 Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang yang diambil-alih dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten, tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*), terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, antara lain:

- a Majelis hakim perkara *a quo*, tidak membaca dan tidak mempertimbangkan Surat Bukti Tergugat I dan II/Pemohon Kasasi Produk: TI-II-7 tentang Berita Acara Progres Pekerjaan Finishing Proyek Pragon Village tertanggal 19 September 2011 yang ditanda tangani 2 (dua) pihak oleh Penggugat Parlindungan Siregar selaku Direktur Utama PT Arta Surya Karya Gemilang dan Tergugat I dan II Robby Irwanto selaku Diektur Utama PT Broadbiz Asia (*vide* bukti TI-II-7) yang dapat membuktikan secara sempurna tentang besaran persentase bobot kerja Termohon Kasasi yang sebenarnya hanya 20,5% dan bukan 27, 7225%;



- b Majelis hakim perkara *a quo*, juga tidak mempertimbangkan Surat Bukti Pemohon Kasasi, yaitu Surat Bukti TI-II-16) berupa Surat Permohonan Penundaan Pembayaran Yang Telah Disepakati tertanggal 26 Oktober 2011 Nomor 19/ASK/UM/X/2011 yang pada pokoknya berisi; "Mohon penundaan pengembalian uang kelebihan pembayaran yang disepakati tanggal 26 Oktober 2011 ditunda ke tanggal 02 November 2011" dan Bukti Surat TI-II-19 berupa Permohonan Cara Pembayaran, tanggal 9 Desember 2011 pada pokok berisi permohonan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi untuk diberikan kesempatan mencicil kelebihan uang sejumlah Rp552.874.500 (lima ratus lima puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah). Padahal kedua surat bukti tersebut, yaitu Surat Bukti TI-II-16 dan TI-II-19 merupakan bukti otentik dan akurat serta relevan dengan Bukti Surat TI-II-7;
- c Majelis hakim perkara *a quo*, juga tidak mempertimbangkan keterangan saksi Ir. Firman Widodo, MM, pada halaman 36 alinia 10 dan 11 putusan perkara *a quo*. Saksi secara jelas dan tegas menerangkan di bawah sumpah, bahwa "Nilai yang fair sesuai dengan progress yang dikerjakan yaitu sebesar 20,5%. Sedang nilai bobot 27% hanya taksiran saja";
- d Bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, ternyata Termohon Kasasi tidak menjawab dan tidak pula membantah serta tidak menanggapi gugatan Rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi ajukan bersamaan dengan tangkisan dan Jawaban. Menurut ketentuan hukum yang berlaku, apabila dalil-dalil gugatan Rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi ajukan tidak dibantah oleh Tergugat Rekonvensi, maka secara hukum gugatan Rekonvensi dimaksud, diakui dan dibenarkan oleh Tergugat Rekonvensi "Pengakuan, merupakan bukti yang sempurna";

Bahwa apabila Surat-Surat Bukti Produk; TI-II-7, TI-II-16, TI-II-19 dan keterangan saksi Ir. Firman Widodo, M.M. serta gugatan Rekonvensi tersebut dibaca dengan sempurna, kemudian dipertimbangkan secara fair oleh majelis hakim *a quo*, maka terbukti secara hukum bahwa yang melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) bukanlah Pemohon Kasasi, akan tetapi adalah Termohon Kasasi. Karena sampai saat ini Termohon Kasasi belum mengembalikan kelebihan pembayaran yang diterimanya dari Pemohon Kasasi sebesar Rp552.874.500,00 (lima ratus lima puluh dua juta delapan ratus tujuh

*Hal. 19 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014*



puluh empat ribu lima ratus rupiah). Oleh karena itu, sepatutnya majelis hakim perkara *a quo* juga wajib mengabulkan gugatan Rekonvensi dimaksud;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan kasasi tersebut yang bertitik tolak kepada fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, baik dari bukti surat dan keterangan saksi serta pengakuan Termohon Kasasi, maka terang dan jelas bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili perkara *a quo*, telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya, sehingga keliru dalam memberikan putusannya. Karenanya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banten yang telah mengambil-alih pertimbangan hukum dimaksud, juga salah dan keliru;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Arsitektur Proyek Pembangunan Paragon Village Apartemen Karawaci Tangerang Nomor 192/III/Arsitektur-BA/2011, tanggal 15 Maret 2011, antara Penggugat dengan Tergugat Konvensi telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, oleh karena itu perjanjian tersebut sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak;

Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya melaksanakan pekerjaan sesuai dengan tahapan yang ditentukan dalam perjanjian dan Tergugat telah membayar tagihan pertama dan tagihan kedua, akan tetapi tagihan ketiga belum dibayar walaupun sudah 3 (tiga) kali diperingatkan, dengan demikian Tergugat Konvensi telah cidera janji/*wanprestasi*;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Tergugat Konvensi *wanprestasi* sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT BROADBIZ ASIA dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PT BROADBIZ ASIA**,
2. **ROBY IRWANTO** selaku **DIREKTUR UTAMA PT BROADBIZ ASIA** tersebut;
- 2 Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **16 Juli 2014** oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
 t.t.d  
 Soltoni Mohdally, S.H., M.H.  
 t.t.d  
 H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,  
 t.t.d  
 H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
 t.t.d  
 Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan**  
**Mahkamah Agung R.I**  
 a.n. Panitera  
 Panitera Muda Perdata

Hal. 21 dari 22 hal. Putusan Nomor 673 K/Pdt/2014



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003