



P U T U S A N

No. 844 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

**MATHIAS HUBERT MARIE ECHENE, Direktur Utama PT. Absolutely Bali Consulting**, bertempat tinggal di Jalan Diana Pura Gg. Bunga Kecil No. 2, Seminyak Kuta – Badung, Bali dalam hal ini memberi kuasa kepada **1. ZUL AMARI PASARIBU, SH;** **2. RIZKY RAHMAWATI PASARIBU, SH.**, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard, Wisma Gading Permai, Menara C Lt. 12, Suite 07, Kelapa Gading, Jakarta Utara ;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

- 1. PT. EKA SARI MAKMUR**, dalam hal ini diwakili oleh **GEDE WITAMA** atau dikenal juga dengan nama **I WAYAN WITAMA** selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Tunjung Biru No. 6, Kapaon Denpasar Bali ;
- 2. PT. ASURANSI UMUM BUMIPUTERA MUDA 1967**, berkedudukan di Jalan Diponegoro No. 117, Denpasar ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Pembanding I dan II/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat- surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil- dalil :

1. Bahwa sekitar pada bulan April 2007, Penggugat dan

Hal. 1 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I telah mengadakan perjanjian/perikatan borongan berkenaan dengan pembangunan 1 (satu) kompleks Villa yang dikenal dengan nama Proyek Absolutely Bali Pererenan, terletak di Pererenan, Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kab. Badung, dimana Penggugat bertindak selaku pemilik atas 1 (satu) kompleks villa tersebut sedangkan Tergugat I bertindak dalam kapasitasnya sebagai Kontraktor/Pemborong yang akan mengerjakan proyek pembangunan Villa tersebut, sesuai dengan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I ;

2. Bahwa di dalam The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No.

01/III/PERERENAN-MATHIAS/20Q7 antara Penggugat dan Tergugat I telah mensepakati beberapa hal seperti :

a. Jangka waktu penyelesaian untuk seluruh pekerjaan yang meliputi pekerjaan konstruksi villa dari pekerjaan struktur, pekerjaan atap penutup, pekerjaan M.E.P (Mechanical, Electrical and Plumbing) yang ada di dalam maupun di luar bangunan dan/atau kolam renang lengkap dengan ruang pompa dan/atau jacuzzi serta ruang genset dan pekerjaan arsitektur, selambat-lambatnya selama 8 bulan atau 240 hari kalender, dan selanjutnya oleh Penggugat dan Tergugat I penyelesaian seluruh pekerjaan tersebut disepakati sudah harus diselesaikan pada tanggal

31 Maret 2008, dan apabila nanti ada keterlambatan pekerjaan, Penggugat akan mengenakan kepada Tergugat I; Pinalty satu permil dari total jumlah harga kontrak per hari, sebagaimana dapat dilihat dalam Pasal 9 Angka 1 dan 3 Perjanjian Borongan ;

b. Nilai Borongan (Jumlah Harga Kontrak) yaitu harga pasti (lumpsum fixed price) sebesar Rp 20.400.000.000,00 (dua puluh milyar empat ratus juta Rupiah) sudah termasuk pajak sebesar 10% (sepuluh persen) sebagaimana dapat dilihat dalam Pasal 4 Angka 1 Perjanjian Borongan ;

Hal. 2 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Pembayaran termin dilakukan berdasarkan progress (tingkat kemajuan) fisik pekerjaan yang diperhitungkan sebagai progress fisik, sebagaimana dapat dilihat dalam Pasal 5 Angka 4 Perjanjian Borongan ;
- d. Sebagai garansi pelaksanaan pekerjaan kepada Penggugat, Tergugat I akan memberikan surat obligasi jaminan pelaksanaan senilai Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) ;

Sedangkan untuk hal-hal lainnya, telah disepakati sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Borongan No. 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 ;

3. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Agustus 2007, Penggugat dan Tergugat I mengadakan perjanjian/perikatan borongan berkenaan dengan pembangunan rumah tinggal yang dikenal dengan nama Eko House, terletak di Petitenget Kecamatan Kuta Utara, Kab. Badung, dimana Penggugat bertindak selaku pemilik sedangkan Tergugat I bertindak dalam kapasitasnya sebagai Kontraktor/Pemborong yang akan mengerjakan proyek pembangunan rumah tersebut, sesuai dengan The Contract (Surat Perjanjian Borongan) No. /VIII/ EKO HOUSE-MATHIAS/2007 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I ;
4. Bahwa di dalam The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. /VII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 antara Penggugat dan Tergugat I telah mensepakati beberapa hal seperti :
  - a. Jangka waktu penyelesaian untuk seluruh pekerjaan yang meliputi pekerjaan konstruksi Eko House dari pekerjaan struktur, pekerjaan atap penutup, pekerjaan M.E.P (Mechanical, Electrical and Plumbing) yang ada di dalam maupun di luar bangunan dan/atau kolam renang lengkap dengan ruang pompa dan/atau jacuzzi serta ruang genset dan pekerjaan arsitektur, selambat-lambatnya selama 8 bulan atau 240 hari kalender, dan apabila nanti ada keterlambatan pekerjaan, Penggugat akan mengenakan kepada Tergugat I; Pinalty satu permil dari total

Hal. 3 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat akhirnya memberikan uang sebesar Rp 2.000.000.000,00 tersebut kepada Tergugat I, dengan harapan progress proyek pembangunan dapat berjalan lebih cepat ;

6. Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2007, Penggugat menerima surat obligasi jaminan pelaksanaan atas proyek pembangunan Villa di Pererenan sebagaimana dikeluarkan oleh Tergugat II selaku Penjamin (Surety) dan Tergugat I selaku Principal, sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) sesuai dengan Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070, jumlah jaminan mana nyata-nyata tidak sesuai dengan yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat I yaitu sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah), sedangkan obligasi jaminan untuk proyek pembangunan Eko House, Tergugat I selaku Principal dan Tergugat II selaku Penjamin, memberikan surat obligasi jaminan pelaksanaan sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) sesuai dengan Performance Bond No. 1202.10.2007,08,0086 ;

7. Bahwa surat obligasi jaminan pelaksanaan atas proyek pembangunan Villa di Pererenan dan Eko House sebagaimana diterbitkan oleh Tergugat II, merupakan jaminan atau garansi bagi Penggugat atas kelalaian Tergugat I yang mungkin timbul di kemudian hari, berkenaan dengan pekerjaan proyek pembangunan dimaksud, sekaligus untuk memproteksi proyek pembangunan agar berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan dan dapat selesai tepat waktu;

8. Bahwa pada bulan September 2007, tingkat kemajuan (progress) proyek pembangunan mulai terlambat lagi sedemikian hingga Penggugat mengajukan komplain karena tidak ada perbaikan dan di bulan tersebut Penggugat menunjuk CV. Citra Inti untuk mengadakan konsultasi bidang M.E.P (Mechanical, Electrical and Plumbing)/Mekanik, Elektrik dan Perpipaan. Atas keluhan dan komplain yang diajukan Penggugat, Tergugat I berjanji akan mengejar keterlambatan tingkat kemajuan (progress) ;

Hal. 5 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011

#### 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

9. Bahwa dengan mempertimbangkan harga/nilai ke-2 (kedua) proyek tersebut sudah termasuk pajak yang harus disetor ke kas negara, akhirnya Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan bukti pembayaran pajak pada bulan November 2007 akan tetapi bukti pembayaran tersebut tidak pernah diberikan/diperlihatkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sedemikian hingga akhirnya Penggugat harus kembali merogoh dana pribadinya untuk membayar kewajiban pajak kepada negara untuk menghindari timbulnya permasalahan mengenai pajak dan untuk itu Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) di bulan November 2007 dan Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) pada bulan Januari 2007. Dan di samping itu, rekapitulasi semua pekerjaan tambah-kurang yang seharusnya diterima Penggugat dari Tergugat I juga tidak diberikan, padahal hal tersebut kewajiban Tergugat I terhadap Penggugat, untuk kemudian disepakati bersama ;
10. Bahwa Tergugat I juga tidak pernah mengajukan atau meminta pertambahan waktu pekerjaan oleh karena perubahan atau pekerjaan tambah, pada saat disepakatinya amandemen oleh kedua pihak, Tergugat I tetap menjamin bahwa proyek akan selesai pada 31 Maret 2008 ;
11. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2007, tingkat kemajuan proyek kembali mengalami keterlambatan hingga sampai dengan bulan Februari 2008, atas semua permasalahan yang timbul Penggugat meminta agar Perjanjian Borongan yang dahulu sudah ditandatangani bersama dirubah (diamandemen) sedemikian hingga akhirnya Penggugat dan Tergugat I menyetujui untuk meng-amandemen perjanjian borongan terdahulu, yang isi pada pokoknya menerangkan :
  - a. Koreksi nilai proyek ;
  - b. Perubahan pola pembayaran atas proyek pembangunan; CV. CITRA INTI dapat membayar secara langsung kepada pihak pekerja dan supplier dimana tanggung jawab Tergugat I yang tidak bisa diselesaikan akan diselesaikan oleh CV.

Hal. 6 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011

**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)



CITRA INTI ;

Sedangkan hal-hal lain dari amandemen dapat dilihat dalam surat amandemen tertanggal 27 Februari 2008 perihal Addendum on an Agreement of Eko House Project ;

12. Bahwa atas pekerjaan pembangunan proyek Villa di Pererenan Penggugat telah membayarkan sejumlah uang langsung kepada Tergugat I (sebelum amandemen) sebesar Rp 15.707.000.000,00 (lima belas milyar tujuh ratus tujuh juta Rupiah) dan melalui CV CITRA INTI setelah amandemen sebesar Rp 4.574.000.000,00 (empat milyar lima ratus tujuh puluh empat juta Rupiah) dan sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) untuk anggaran ekstra atas pekerjaan tambah kurang, diantaranya genset, AC, kayu dan lain sebagainya, yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2008 ;
13. Bahwa sampai dengan bulan Maret 2008, tingkat kemajuan pembangunan (progress) atas proyek berjalan sangat lambat dan pada waktu itu Penggugat meyakini tidak akan selesai tepat waktu, bahkan ketika tenggang waktu penyelesaian proyek telah lampau, ternyata tingkat kemajuan proyek pembangunan villa di Pererenan per tanggal 05 April 2008 baru mencapai 90% (sembilan puluh persen) dan uang yang telah dikeluarkan Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 20.555.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus lima puluh lima juta Rupiah), sedangkan untuk pembangunan EKO HOUSE uang yang telah dikeluarkan Penggugat sejumlah Rp 3.453.000.000,00 (tiga milyar empat ratus lima puluh tiga juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Yang dibayar langsung ke Tergugat I sampai dengan bulan Maret 2008 sebesar Rp 3.010.000.000,00 ;
  - b. Yang dibayar langsung ke Pihak ke-3 Rp 443.000.000,00 ; Per 14 April 2008 dengan tingkat kemajuan yang baru mencapai 76% ;
14. Bahwa dengan memperhatikan beberapa masalah seperti lambatnya tenggang waktu penyelesaian pembangunan villa

Hal. 7 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Pererenan, jumlah uang yang dikeluarkan Penggugat telah melebihi dari angka sebagaimana diperjanjikan dahulu, tidak ada pemenuhan kewajiban pembayaran pajak kepada negara sebagaimana seharusnya dipenuhi oleh Tergugat I termasuk juga mengenai pekerjaan tambah kurang, bahkan kondisi/keadaan semakin diperburuk lagi manakala PT. EKA SARI MAKMUR (Tergugat I) belum terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia dan di samping itu dalam hal pembayaran yang sudah dilakukan Penggugat kepada Tergugat I ternyata dari beberapa pembayaran tersebut, Tergugat I tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada supplier, pekerja (mandor) sedemikian hingga supplier dan pekerja (mandor) tersebut melakukan penagihan kepada Penggugat, yang notabene antara supplier dan Penggugat tidak ada perikatan/hubungan apapun berkenaan dengan kewajiban pembayaran yang timbul untuk itu, namun karena desakan pembayaran terus menerus dilakukan dari supplier dan mandor kepada Penggugat dan dengan mempertimbangkan bahwa villa dan bangunan tempat tinggal yang dibangun tersebut harus selesai dengan maksud supaya dapat segera digunakan dan dijalankan secara komersial, Penggugat akhirnya harus membayar kembali tagihan supplier dan mandor tersebut dan atas kondisi seperti demikian ini Penggugat akhirnya pada tanggal 11 April 2008 menyampaikan penghentian dan pembatalan kontrak/perjanjian untuk 2 (dua) buah proyek pembangunan tersebut ;

15. Oleh karena Penggugat merasa telah dirugikan dan setelah Penggugat melakukan pengecekan melalui notaris telah ternyata bahwa PT. EKA SARI MAKMUR belum terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia Penggugat akhirnya peristiwa penipuan/penggelapan sebagaimana dilakukan oleh Tergugat I ke Kepolisian Daerah Bali, pada tanggal 13 Mei 2008 sesuai dengan Laporan Polisi No. Pol: LP-B/177/VI/ 2008/Dit Reskrim. atas laporan tersebut Pihak Kepolisian kemudian melakukan proses penyidikan ;

Hal. 8 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



16. Bahwa oleh karena Tergugat I gagal memenuhi prestasi berkenaan dengan pelaksanaan proyek pembangunan Villa di Pererenan dan Eko House secara tepat waktu, maka atas keterlambatan tersebut telah terbukti atau dibuktikan secara nyata bahwa Tergugat I telah wanprestasi sehubungan dengan perikatan/perjanjian yang dahulu dibuat dan ditandatangani bersama Penggugat, sehingga karenanya Penggugat mengajukan tuntutan kepada Tergugat untuk mencairkan dana sebagaimana ternyata Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070 sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) dan Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0086. sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) akan tetapi tuntutan pencairan dana tersebut ternyata tidak dikabulkan oleh Tergugat II karena adanya sengketa wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat I berkenaan dengan 2 (dua) proyek pembangunan, seperti tertuang dalam :
- a. Surat No. 009/BMD-DPS/EXT/IV/2008 tertanggal 30 April 2008 Perihal: Pencairan Jaminan Performance Bond a/n. PT. Eka sari Makmur (No. Bond 1202.10.2007.08.0070 dan 1202.10.2007.08.0086 ;
  - b. Surat No. 86-Ext/BMD-DPS/VI/2008 Perihal Pencairan Jaminan Performance Bond a/n PT. Eka sari Makmur (No. Bond 1202.10.2007.08. 0070 dan 1202.10.2007.08.0086 ;
17. Bahwa alasan sebagaimana yang dikemukakan Tergugat II adalah tidak dapat dibenarkan karena perihal kegagalan Tergugat I untuk memenuhi perikatan berkenaan dengan pembangunan kedua proyek tersebut telah nyata dan tidak perlu dibuktikan kembali hal mana dapat secara gamblang dilihat dalam laporan tingkat kemajuan pembangunan proyek (progress) dimana sampai dengan tenggang waktu tersebut lampau, proyek baru mencapai 90%, dan Tergugat I juga tidak berusaha memperpanjang jangka waktu jaminan di saat jaminan sudah jatuh tempo ;
18. Bahwa atas penolakan pencairan dana sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam performance bond di atas oleh Tergugat II telah sempurna pula menunjukkan bahwa Tergugat II lalai dalam memenuhi isi perikatan berkenaan dengan pemberian obligasi jaminan penyelesaian pembangunan untuk Villa di Pererenan dan Eko House ;

19. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Penggugat mengalami kerugian materiil yaitu sebesar :

a. Kerugian Penggugat atas pembayaran kembali ke Pihak ke-3, sejak Februari 2008 khusus yang berhubungan dengan Proyek Pembangunan Villa di Pererenan dimana kewajiban pembayaran tersebut seharusnya dibayarkan oleh Tergugat I karena telah menerima uang pembayaran dari Penggugat, yang meliputi :

- Rp 582.888.666,00 untuk pembayaran Nilai Kontrak Common Area dan Additional 1, PT. Branding – MEP Common Area, Infrastruktur, Lot 4 & Peralatan Utama ;
- Rp 65.809.160,00 untuk pembayaran Nilai Kontrak Finishing Kap Atap kepada Widjaya, finishing semua struktur kayu, atap semua lot ;
- Rp 238.842.272,00 untuk pembayaran Sanitary Adika Jaya, Galleria dan Austindo ;
- Rp 175.870.376,00 untuk pembayaran kepada Darma Duta Manggala dan Jaro-Jaro, supply kusen, daun pintu dan jendela ;
- Rp 204.750.000,00 untuk pembayaran kepada Pandawa AC, supply dan pasang AC ;
- Rp 276.433.209,00 untuk pembayaran Nilai Kontrak perangkat keras kepada Multi Struktur - Perangkat Keras;
- Rp 1.859.743.785,00 untuk pembayaran Mandor/Pekerja-pekerja sipil, finishing kayu, cat, lantai dan dinding serta material sipil ;
- Rp 1.351.362.493,00 untuk pembayaran material listrik dan plumbing kepada Bintang Listrik, Multidaya Electric, Eka Sapta Teknik, Dewata dan

Hal. 10 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain- lain, serta Tenaga Harian MEP ;

- Rp 200.000.000,00 untuk pembayaran Pajak PPN 10% dan sudah termasuk dalam total kontrak (4%) ;

Dengan Jumlah keseluruhan sebesar Rp 4.951.699.961,00 (empat milyar sembilan ratus lima puluh satu juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh satu Rupiah) ;

- b. Kerugian atas bunga bilamana uang, sejumlah Rp 4.951.699.961,00 diinvestasikan pada sektor/bidang usaha lain yang menguntungkan, yaitu sebesar 5% per bulan, sehingga dihitung sejak bulan Februari 2008, pada tiap- tiap bulan sejak gugatan ini diajukan kerugian atas bunga berjumlah Rp 247.584.998,05,- jumlah tersebut akan bertambah terus sampai dengan dilaksanakannya putusan atas perkara a quo ;

Sedangkan untuk kerugian materiil yang dialami Penggugat berkenaan dengan proyek pembangunan rumah tinggal yang dikenal dengan nama Eko House meliputi :

- Rp 311.988.000,00 untuk Kekurangan PPN yang harus dibayar Tergugat I sesuai dengan progress 76%, Nilai tersebut diperoleh dari perhitungan sebagai berikut :

Jumlah total PPN yang harus dibayar Tergugat I

sesuai progress 76%	Rp
	361.988.000,00

Jumlah yang sudah dibayar Tergugat I	<u>Rp 50.000.000,00</u>
--------------------------------------	-------------------------

Kekurangan PPN yang harus dibayar	Rp
	311.988.000,00

- Rp 174.114.000,00 atas kelebihan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat termasuk nilai pinalti sebesar Rp 40.000.000,00 per minggu apabila progress per minggu di bawah 3,5% ;
- Rp 42.890.000,- atas keterlambatan penyelesaian proyek 3% pinalti.

Sehingga total jumlah keseluruhannya sebesar Rp 628.992.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu Rupiah);

Hal. 11 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



c. Kerugian atas bunga bilamana uang, sejumlah Rp 628.992.000,00 diinvestasikan pada sektor/bidang usaha lain yang menguntungkan, yaitu sebesar 5% per bulan, sehingga terhitung sejak bulan Februari 2008, pada tiap-tiap bulan sejak gugatan ini diajukan kerugian atas bunga berjumlah Rp 31.449.600,00 jumlah tersebut akan bertambah terus sampai dengan dilaksanakannya putusan atas perkara a quo ;

20. Bahwa atas perbuatan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian materiil yaitu sebesar :

a. Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) atas jaminan yang tidak dicairkan/dibayarkan kepada Penggugat berkenaan dengan Proyek Pembangunan Villa di Pererenan dan sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atas jaminan yang tidak dicairkan/dibayarkan kepada Penggugat berkenaan dengan Proyek Pembangunan Rumah Tinggal yang dikenal dengan nama EKO HOUSE, sehingga keseluruhannya jumlah Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) ;

b. Kerugian atas bunga bilamana uang, sejumlah Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) tersebut diinvestasikan pada sektor/bidang usaha lain yang menguntungkan, yaitu sebesar 5% per bulan, sehingga terhitung sejak bulan April 2008 (bulan dimana Penggugat menyatakan pengakhiran/ penghentian dan pembatalan kontrak), pada tiap-tiap bulan sejak gugatan ini diajukan kerugian atas bunga berjumlah Rp 150.000.000,00 jumlah tersebut akan bertambah terus sampai dengan dilaksanakannya putusan atas perkara a quo ;

21. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPdata, penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai apabila diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan



atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya ;

Selain kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian immateriill akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu berupa tercemarnya nama baik Penggugat, terganggunya aktivitas dan pekerjaan sehari-hari serta ketenangan dan kenyamanan hidup, yang dalam hal ini tidak dapat dinilai dengan materi/uang, namun agar gugatan ini tidak illusioner maka sangatlah beralasan untuk mengganti kerugian tersebut dengan sejumlah uang, masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) ;

22. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas :

- a. Tanah dan bangunan tempat tinggal milik Direktur PT. EKA SARI MAKMUR yang terletak di Jalan Tunjung Biru No. 8 Kupaon, Denpasar - Bali ;
- b. Tanah dan bangunan kantor Tergugat I, PT. EKA SARI MAKMUR yang terletak di Jalan Tunjung Biru No. 6 Kupaon, Denpasar - Bali ;
- c. Sebuah bangunan villa yang terletak di Umalas, Kecamatan Kuta Utara, Kab. Badung - Bali;
- d. Tanah dan Bangunan kantor PT. ASURANSI UMUM BUMIPUTERA MUDA 1967 Cabang DENPASAR yang terletak di Jalan Diponegoro No. 117 Denpasar ;
- e. Beberapa harta bergerak milik Tergugat I berupa sebuah Mobil Grand Cherokee DK 99 EK, sebuah Mobil Panther dan Truck Diesel ;

23. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar



bij bij voorraad) ;

24. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini segera dapat dijalankan, maka untuk Tergugat I dan Tergugat II mohon dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan ;

Berdasarkan hal-hal/fakta-fakta hukum yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, maka tidak berlebihan dan cukup beralasan serta berdasarkan hukum kiranya Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI ;**

1. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan terhadap :
  - a. Tanah dan bangunan tempat tinggal milik Direktur PT. EKA SARI MAKMUR yang terletak di Jalan Tunjung Biru No, 8 Kapaon, Denpasar – Bali ;
  - b. Tanah dan bangunan kantor Tergugat I, PT. EKA SARI MAKMUR yang terletak di Jalan Tunjung Biru No. 6 Kapaon, Denpasar – Bali ;
  - c. Sebuah bangunan villa yang terletak di Umalas, Kecamatan Kuta Utara, Kab. Badung – Bali ;
  - d. Tanah dan Bangunan kantor PT. ASURANSI UMUM BUMIPUTERA MUDA 1967 Cabang Denpasar yang terletak di Jalan Diponegoro No. 117 Denpasar ;
  - e. Beberapa harta bergerak milik Tergugat I berupa sebuah Mobil Grand Cherokee DK 99 EK, sebuah Mobil Panther dan Truck Diesel ;

Adalah sah dan berharga ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan bahwa perjanjian sebagaimana dimaksud dalam :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/ PERERENAN-MATHIAS/2007 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I ;
- b. The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I ;

Berikut perubahan/amandemennya adalah sah ;

2. Menyatakan hukum bahwa pembatalan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam :

- a. The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/ PERERENAN-MATHIAS/2007 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I ;
- b. The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. /VII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I ;

yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I adalah sah ;

3. Menyatakan bahwa Surat Obligasi Jaminan Pelaksanaan atas Proyek Pembangunan Villa di Pererenan dan Rumah Tinggal (EKO HOUSE) sebagaimana diterbitkan oleh Tergugat II sebagaimana ternyata dalam :

- a. Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070, sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) ;
- b. Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0086, sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;

Adalah sah ;

4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi/lalai memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam 2 (dua) Perjanjian Borongan seperti tersebut dalam angka 1 (satu) di atas ;

5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi/lalai memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud Surat Obligasi Jaminan Pelaksanaan atas Proyek Pembangunan Villa di Pererenan dan Rumah Tinggal (EKO HOUSE ) seperti tersebut dalam angka 2 (dua) di atas ;

Hal. 15 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp 4.951.699.961,00 ditambah dengan kerugian atas bunga sebesar Rp 247.584.998,05 per bulan, terhitung sejak bulan Februari 2008, berkenaan dengan proyek pembangunan Villa di Pererenan, jumlah tersebut akan bertambah terus sampai dengan dilaksanakannya putusan atas perkara a quo ;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp 628.992.000,00 ditambah dengan kerugian atas bunga sebesar Rp 31.449.600,00 per bulan, terhitung sejak bulan Februari 2008, berkenaan dengan proyek pembangunan rumah tinggal yang dikenal dengan nama EKO HOUSE, jumlah tersebut akan bertambah terus sampai dengan dilaksanakannya putusan atas perkara a quo ;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp 3.000.000.000,00 ditambah dengan kerugian atas bunga sebesar Rp 150.000.000,00 per bulan, terhitung sejak gugatan perkara a quo diajukan, jumlah tersebut akan bertambah terus sampai dengan dilaksanakannya putusan atas perkara a quo ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateriil yang telah diderita oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus, yaitu sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) ;
10. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian immateriil yang telah diderita oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus, yaitu sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) ;
11. Menghukum Tergugat II untuk melakukan pencairan terhadap :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070, sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) ;
- b. Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0086, sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;

Dan membayarkannya kepada Penggugat ;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan ;

13. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad) ;

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

## **TERGUGAT I**

### **EKSEPSI**

1. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli 2007, terhadap Tergugat I adalah didasarkan pada The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 ;
2. Bahwa selain daripada Surat Perjanjian Borongan tersebut di atas gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli 2007 terhadap Tergugat I juga didasarkan pada The Contract

Hal. 17 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011

#### **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

Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: ../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 ;

3. Bahwa dalam gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli 2008 (vide posita 1 gugatan) didalilkan bahwa objek sengketa sehubungan dengan surat perjanjian borongan (vide posita 1 eksepsi) yaitu villa yang dikenal dan selanjutnya disebut dengan Absolutely Bali Villa (objek sengketa 1), adalah terletak di Pererenan Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung ;

Namun sebenarnya objek sengketa 1 sehubungan dengan Surat Perjanjian Borongan (vide posita 1 eksepsi) adalah terletak di Banjar Pengembungan, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ;

4. Bahwa dalam gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli 2008 (vide posita 3 gugatan) didalilkan bahwa objek sengketa sehubungan dengan Surat Perjanjian Borongan (vide posita 2 eksepsi), yaitu villa yang dikenal dan untuk selanjutnya disebut dengan Eko House Villa (objek sengketa 2) adalah terletak di Petitenset, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung ;

Namun sebenarnya objek sengketa 2 sehubungan dengan surat borongan (vide posita, 2 eksepsi) adalah terletak di Desa Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ;

5. Bahwa kesalahan Penggugat dalam mendalilkan objek sengketa 1 dan 2 sebagaimana telah diuraikan di atas (vide posita 3 dan 4 eksepsi) mengakibatkan kekaburan dalam gugatan Penggugat ;

Karena adanya kekaburan dari objek sengketa 1 dan 2 tersebut di atas maka Tergugat 1 mengajukan Exeptione Obscuri Libelli terhadap gugatan Penggugat dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;

6. Bahwa dalam gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli 2008 dimaktubkan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi

Hal. 18 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011

#### 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)



terhadap Surat Perjanjian Borongan (vide posita 1 dan 2 eksepsi), karena telah melampaui batas akhir penyelesaian objek sengketa (vide posita 1 dan 3 gugatan) ;

Namun pada kenyataannya segala keterlambatan yang dilakukan oleh Tergugat I sehubungan dengan penyelesaian objek sengketa (vide posita 1 dan 3 gugatan) adalah diakibatkan karena Penggugat telah lebih dulu melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I, yaitu namun tidak terbatas pada:

- Keterlambatan pembayaran uang muka (down payment) pengerjaan proyek Absolutely Bali Villa dan Eko House Villa oleh Penggugat ;
- Kekurangan pembayaran uang muka (down payment) proyek Absolutely Bali Villa oleh Penggugat ;  
dimana jumlah sebesar Rp 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta Rupiah) yang diperjanjikan hanya dibayarkan sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) saja ;
- Keterlambatan pembayaran hasil pekerjaan (progress) setiap termin oleh Penggugat ;  
Dimana setiap termin penyelesaian proyek Absolutely Bali Villa dan Eko House Villa, Penggugat seringkali melakukan keterlambatan pembayaran pada Tergugat I, sehingga hal tersebut tentunya menghambat kelancaran penyelesaian proyek Absolutely Bali Villa dan Eko House Villa ;
- Penunjukan representative owner oleh Penggugat selain dari pada yang diperjanjikan, tanpa persetujuan Tergugat I ;  
Dimana Penggugat telah menunjuk CV. Citra Inti sebagai representative owner untuk menggantikan representative owner yang disepakati dalam perjanjian yaitu BW (Bali Villa Worldwide) ;
- Keterlambatan Pembayaran Pekerjaan Tambah oleh Penggugat ;



Dimana dalam proses penyelesaian Absolutely Bali Villa dan Eko House Villa terjadi banyak pekerjaan tambah atas permintaan Penggugat namun dalam proses pembayarannya Penggugat seringkali terlambat membayarkannya sehingga hal tersebut tentunya menghambat kelancaran penyelesaian proyek Absolutely Bali Villa dan Eko House Villa ;

- Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh Penggugat terhadap Tergugat I melalui Letter of Termination Reference of The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 tertanggal 11 April 2008 dan Letter of Termination ace of The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. .../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 tertanggal 11 April 2008 ;

Dimana jangka waktu penyelesaian proyek Absolutely Bali Villa (objek sengketa 1) sesuai Pasal 9 ayat (1) Surat Perjanjian Borongan (vide posita 1 eksepsi) adalah tanggal 16 April 2008 ;

Dan jangka waktu penyelesaian proyek Eko House Villa (objek sengketa 2) sesuai Pasal 9 ayat (1) Surat Perjanjian Borongan (vide posita 2 eksepsi adalah tanggal 7 Mei 2008 ;

- Dan tindakan-tindakan lain yang akan dijelaskan kemudian oleh Tergugat 1 pada saat pemeriksaan pokok perkara dan akan dibuktikan dalam pemeriksaan alat bukti surat dan saksi ;

7. Bahwa berdasarkan atas uraian di atas maka Tergugat I mengajukan Exeption Non Adimpleti Contractus, karena Penggugat telah lebih dulu melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I ;

Dan atas pertimbangan tersebut di atas kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima ;

8. Bahwa Gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli memenuhi

Hal. 20 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



kualifikasi Exceptie Plurium Litis Consortium, karena tidak menggugat pihak-pihak lain yang memiliki korelasi dengan proses penyelesaian objek sengketa 1 dan objek sengketa 2, seperti: pemilik tanah tempat objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 berdiri dan CV Citra Inti sebagai representative owner yang ikut bertanggung jawab terhadap proses penyelesaian objek sengketa 1;

Berdasarkan atas uraian tersebut di atas tampak bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dan kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;

9. Bahwa Tergugat I mengajukan Exeptie Van Connexiteit terhadap gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli 2008 karena perkara ini masih dalam pemeriksaan Direktorat Reserse dan Kriminal Kepolisian Daerah Bali (POLDA Bali) terkait dengan beberapa Surat Tanda Penerimaan Laporan, yaitu :

1. No. Pol : STPL/130/IV/2008/Dit Reskrim ;

Dimana Drs I Wayan Witama selaku direktur PT Eka Sari Makmur (dalam hal ini Tergugat I) telah melaporkan Penggugat atas dugaan terjadinya tindak pidana penggelapan uang hasil pekerjaan (progress) sehubungan dengan proses pengerjaan Absolutely Bali Villa (objek sengketa 1) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP ;

2. No. Pol : STPL/142/IV/2008/Dit Reskrim ;

Dimana I Gede Gumatra Astawa, ST. Karyawan PT Eka Sari Makmur, selaku Project Manager proyek pembangunan Absolutely Bali Villa (objek sengketa 1) yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Tergugat I telah melaporkan Penggugat atas dugaan terjadinya tindak pidana penggelapan gensek sehubungan dengan proses pengerjaan Absolutely Bali Villa (objek sengketa 1)sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP ;

3. No. Pol: STPL/130/IV/2008/Dit Reskrim ;



Dimana Budi Santoso YS., karyawan PT Eka Sari Makmur, selaku Project Manager proyek pembangunan Eko House Villa (objek sengketa 2) yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Tergugat I telah melaporkan Penggugat atas dugaan terjadinya tindak pidana pelanggaran Pasal 50 Undang-Undang Imigrasi yang dilakukan oleh Penggugat sehubungan dengan proses pengerjaan Eko House Villa (objek sengketa 2) ;

10. Bahwa atas dalil- dalil yang dikemukakan Tergugat I dalam pengajuan Exeptie Van Connexiteit, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima ;

11. Bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli 2007 angka 3 huruf a, didalilkan bahwa Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070 adalah sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) ;

Namun dalam posita 6 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070 adalah sebesar

Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) ;

Perbedaan nilai dari Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070 mengakibatkan keaburan dalam gugatan Penggugat dan atas hal tersebut, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;

12. Bahwa berdasarkan atas seluruh uraian dalam eksepsi kami tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan Sela, sebelum pemeriksaan Pokok Perkara yang amarnya menyatakan : menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya dan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;



**DALAM REKONVENSİ :**

1. Bahwa berdasarkan atas seluruh dalil- dalil yang tersaji dalam jawaban gugatan tersebut di atas, maka Tergugat I Konvensi mengajukan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi atas dasar The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No:01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 dan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No:../VIII/ EKO HOUSE-MATHIAS/2007 dan untuk selanjutnya: Tergugat I Konvensi akan disebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi akan disebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Atas dasar

The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan)

No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007

2. Bahwa Absolutely Bali Villa yang dibangun atas dasar The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/ 2007 di atas 6 bidang tanah, yaitu :

- Sebidang tanah SHM No. 967, seluas 1.675 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 25, seluas 2.240 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 969, seluas 2.300 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 970, seluas 2.250 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 971, seluas 3.270 M<sup>2</sup> (tiga ribu

Hal. 23 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;

- Sebidang tanah SHM No. 972, seluas 1.115 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;

Selanjutnya disebut dengan objek sengketa 1 ;

3. Bahwa berdasarkan atas Pasal 1 angka 11 The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007, dinyatakan bahwa "tanggal dimulainya pekerjaan adalah pada saat diterimanya pembayaran uang muka". Maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mulai melakukan pekerjaan pembangunan objek sengketa 1 pada saat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan uang muka (down payment) tanggal 20 Agustus 2007 ;

4. Bahwa uang muka yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat 1 Konvensi sesuai dengan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007, adalah sebesar Rp 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta Rupiah) ;

Namun pada kenyataannya uang muka yang diterima oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada tanggal 20 Agustus 2007 hanya sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) ;

Hal ini berarti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 ;

Namun di lain pihak, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan itikad baik tetap melakukan pekerjaan pembangunan objek sengketa 1, dengan segala kekurangan dana yang ada ;

5. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 angka 4 The Contract



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007, maka realisasi pembayaran hasil pekerjaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dibayarkan berdasarkan atas progress atau kemajuan pengerjaan objek sengketa 1 tersebut ;

6. Bahwa dalam perjalanan proses pengerjaan objek sengketa 1, banyak terdapat pekerjaan tambah yang mempengaruhi biaya dan waktu pengerjaan proyek tersebut ;

7. Bahwa pada tanggal 4 Februari 2008 tanpa persetujuan Bali Villa Worldwide (BWV) sebagai konsultan pengawas pembangunan objek sengketa 1, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menunjuk CV. Citra Inti sebagai representative owner untuk melakukan berbagai aktivitas pemesanan material untuk kepentingan pembangunan objek sengketa 1 dengan memotong pembayaran progress yang merupakan hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, tanpa persetujuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ;

Hal tersebut jelas sangat ditentang oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, karena sesuai dengan Pasal 10 angka 1 dan 2 The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/ 2007, yang memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk memesan segala material untuk keperluan proyek pembangunan objek sengketa 1 adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan pengawasan Technical Advisor yang ditunjuk oleh Tergugat I yaitu Bali Villa Worldwide (BWV) ;

8. Bahwa sejak ditunjuknya CV. Citra Inti sebagai Representative Owner yang diberikan kewenangan tidak terbatas oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka terjadi beberapa kerancuan dalam pelaksanaan proyek pembangunan villa tersebut, antara lain: laporan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengenai pembelian material yang dipesan oleh CV. Citra Inti tidak sesuai dengan fakta di lapangan. Sehingga atas perbuatan CV.

Hal. 25 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



Citra Inti tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan pemotongan yang tidak sesuai terhadap hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dari progress pembangunan objek sengketa I ;

9. Bahwa pada saat kemajuan proyek mencapai angka 78% sampai 88, 18% Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mulai melalaikan kewajiban pembayaran yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat dengan alasan seluruh hak Penggugat dari hasil pekerjaan yang dicapai (progress) telah habis untuk membayar supplier (penyedia material) untuk kepentingan pembangunan objek sengketa 1 ;

Namun sekali lagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menunjukkan itikad baiknya sebagai pelaksana proyek yang bertanggung jawab atas penyelesaian objek sengketa 1, dengan tetap melanjutkan pekerjaan walaupun belum ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

10. Bahwa pada tanggal 11 April 2008 secara sepihak Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan pemutusan kontrak kerja dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan dilayangkannya Letter of Termination reference of Contract Agreement No. 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 ;

11. Bahwa alasan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan pemutusan kontrak kerja dengan Penggugat sebagaimana tertera dalam Letter of Termination tersebut adalah karena Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mendalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, telah melampaui waktu penyelesaian objek sengketa 1 dan memiliki masalah pembayaran dengan para supplier ;  
Batas waktu penyelesaian proyek sebagaimana diuraikan dalam The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007, adalah selama 240 hari kalender (selama tidak terdapat pekerjaan tambah atau perubahan yang mengakibatkan berubahnya jangka waktu penyelesaian proyek) dan sesuai dengan Surat Perjanjian

Hal. 26 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



Borongan, kontrak kerja baru berakhir pada tanggal 16 April 2008 jika tidak terdapat pekerjaan tambah ;  
Karena dalam pelaksanaan proyek banyak terdapat pekerjaan tambah, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah meminta tambahan waktu penyelesaian hingga 31 Mei 2008 sesuai dengan surat Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 31 Maret 2008 ;

12. Bahwa mengenai permasalahan dengan para supplier material telah diuraikan pada posita sebelumnya bahwa segala aktivitas pemesanan dan pembayaran telah dilakukan oleh CV. Citra Inti dengan memotong hak dari hasil pekerjaan yang dicapai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga yang seharusnya bertanggung jawab atas permasalahan dengan para supplier adalah CV. Citra Inti dan bukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi ;
13. Bahwa saat dilayangkannya Letter of Termination reference of Contract Agreement No.01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah menyelesaikan 90% dari pengerjaan proyek pembangunan objek sengketa 1 ;
14. Bahwa setelah adanya pemutusan sepihak terhadap The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007, pengerjaan proyek diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada CV. Citra Inti ;
15. Bahwa bila dilihat dari konteks hukum perjanjian dengan mengacu kepada The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No : 01/III/ PERERENAN-MATHIAS/2007, maka pengambilalihan tersebut sama sekali tidak diatur dalam klausula manapun dalam perjanjian tersebut ;
16. Bahwa selain dari pada hal tersebut di atas dengan masih tetap mengacu pada The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/ III/ PERERENAN-MATHIAS/2007, maka sesuai dengan Pasal 10 ayat 4, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya menunjuk pihak lain

Hal. 27 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



untuk menggantikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam melaksanakan pembangunan objek sengketa 1, jika Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah lebih dulu mengingatkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi secara tertulis sebanyak 3 kali apabila terdapat kerusakan atau perbaikan dalam penyelesaian objek sengketa 1;

Namun pada kenyataannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sama sekali tidak pernah menerima peringatan tertulis dimaksud dalam Pasal 10 ayat 4 The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/ PERERENAN-MATHIAS/2007 ;

Sehingga Letter of Termination reference of Contract Agreement No. 01/III/ PERERENAN-MATHIAS/2007 telah menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ;

17. Bahwa perbuatan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak membayarkan hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pencapaian hasil pekerjaan (progress) 78% sampai dengan 90%, ditambah lagi dengan tidak dibayarkannya hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi atas pencapaian hasil pekerjaan tambah (extra budget dan variation order) dalam proses penyelesaian objek sengketa I, telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp 6.053.000.000,00 (enam milyar lima puluh tiga juta Rupiah), dengan perincian :
- a. Progress 78%-90% : Rp 3.753.000.000,00
  - b. Extra Budget : Rp 500.000.000,00
  - c. Variation Order : Rp 1.800.000.000,00
18. Bahwa selain dari pada wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, bila ditinjau lebih dalam mengenai kecakapan bertindak hukum dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membuat sebuah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan di Indonesia, maka bila dihubungkan dengan Undang-Undang keimigrasian maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai orang perorangan tidak memiliki kapasitas sebagai subjek hukum perjanjian dalam wilayah hukum perdata Indonesia, karena sesuai dengan asas teritorial yang dianut oleh Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia) Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai Warga Negara Perancis tidak menundukkan diri dan tidak berhak sebagai subjek hukum perdata di wilayah negara Indonesia ;

19. Bahwa sesuai dengan Pasal 1239 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) disebutkan bahwa: "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga" ;

Pasal tersebut mengandung makna bahwa jika dalam suatu perikatan salah satu pihak lalai melaksanakan kewajibannya pada pihak lain, maka pihak yang melalaikan kewajibannya dihukum untuk membayar ganti rugi beserta dengan bunga yang berlaku sesuai dengan bunga perbankan yang berlaku saat ini, yaitu 14% (empat belas persen) per tahun ;

Sehingga atas kerugian dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana disebutkan dalam posita sebelumnya sebesar

Rp 5.053.000.000,00 (lima milyar lima puluh tiga juta Rupiah) dari bulan Maret 2008 hingga saat Rekonvensi ini diajukan maka Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dikenakan bunga sebesar Rp 361.427.154,00 (tiga ratus enam puluh satu juta empat ratus dua puluh tujuh ribu seratus lima puluh empat rupiah) ;

Sehingga atas uraian posita tersebut di atas maka total kerugian Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah :

Hal. 29 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Tergugat : Rp  
6.053.000.000,00  
Bunga \_\_\_\_\_ : Rp 361.427.154,00  
Total kerugian : Rp  
6.414.427.154,00

(enam milyar empat ratus empat belas juta empat ratus dua puluh tujuh ribu seratus lima puluh empat rupiah) ;

Rekonvensi Atas Dasar

The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan)

No: /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007

20. Bahwa Eko House Villa yang dibangun atas dasar The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 di atas :

- Sebidang tanah SHM No. 2089, seluas 827 M<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Desa Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Yuliana Sitorus;

Selanjutnya disebut dengan objek sengketa 2 ;

21. Bahwa berdasarkan atas Pasal 1 angka 11 The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 yang menyatakan "tanggal dimulainya pekerjaan adalah pada saat diterimanya pembayaran uang muka", maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mulai melakukan pekerjaan pembangunan Absolutely Bali Villa pada saat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan uang muka (down payment) pada tanggal 10 September 2007 ;

22. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 angka 4 The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007, maka realisasi pembayaran hasil pekerjaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dibayarkan berdasarkan atas progress atau kemajuan pengerjaan Eko House Villa tersebut ;

23. Bahwa dalam proses pengerjaan objek sengketa 2, banyak terdapat pekerjaan tambah yang mempengaruhi biaya dan waktu pengerjaan objek sengketa 2 ;

Hal. 30 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



24. Bahwa pada tanggal 11 April 2008 secara sepihak dan tanpa alasan yang jelas Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melayangkan Letter of Termination reference of Contract Agreement No... /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 ;
25. Bahwa alasan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan pemutusan kontrak kerja terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana tertera dalam Letter of Termination reference of Contract Agreement No.../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 tersebut adalah karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melampaui waktu penyelesaian objek sengketa 2 dan memiliki masalah pembayaran dengan para supplier ;  
Jika dicermati secara mendalam batas waktu penyelesaian proyek sebagaimana diuraikan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007, adalah selama 240 kalender (selama tidak terdapat pekerjaan tambah atau perubahan yang mengakibatkan berubahnya jangka waktu penyelesaian proyek) dan sesuai dengan Surat Perjanjian Borongan kontrak kerja baru berakhir pada tanggal 7 Mei 2008 jika tidak terdapat pekerjaan tambah ;  
Sehingga Pemutusan Kerja secara sepihak oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melalui Letter of Termination reference of Contract Agreement No.../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007, adalah merupakan wujud wanprestasi yang sangat nyata yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian ;
26. Bahwa mengenai permasalahan dengan para supplier material adalah alasan yang sangat tidak berdasar hukum, karena selama ini dalam proses pengerjaan objek sengketa 2 sama sekali tidak terjadi permasalahan mengenai pembayaran supplier ;
27. Bahwa saat dilayangkannya Letter of Termination



reference of Contract Agreement No.../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah menyelesaikan 79,190% dari pengerjaan proyek pembangunan Eko House Villa , namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum membayarkan pencapaian hasil pekerjaan (progress) Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada kisaran 68% sampai dengan 79,190% ;

28. Bahwa setelah adanya pemutusan sepihak terhadap The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007, pengerjaan proyek diambil alih oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

29. Bahwa pengambilalihan proyek pembangunan objek sengketa 2 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas baik dilihat dari hukum positif yang berlaku baik dalam ranah hukum perjanjian (buku III BW) ataupun dalam bidang jasa konstruksi (Undang-Undang No. 18 Tahun 1999) ataupun The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 ;

30. Bahwa bila dilihat dari konteks hukum perjanjian dengan mengacu kepada The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No:../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007, maka pengambilalihan tersebut sama sekali tidak diatur dalam klausula manapun dalam perjanjian tersebut ;

Selain itu sebagai orang-perorangan Warga Negara Perancis, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan aktivitas bisnis dalam bidang jasa konstruksi (seperti membangun villa) dalam wilayah Negara Republik Indonesia ;

Karena aktivitas tersebut di atas hanya dapat dilakukan oleh orang perorangan Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia atau Badan Hukum Asing yang memiliki Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi dari instansi yang berwenang di Indonesia ;



31. Bahwa selain dari pada hal tersebut di atas dengan masih tetap mengacu pada The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: ../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007, maka sesuai dengan Pasal 10 ayat 4, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya dapat menunjuk pihak lain untuk menggantikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam melaksanakan progress fisik pembangunan objek sengketa 2 jika Tergugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah lebih dulu mengingatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi secara tertulis sebanyak 3 kali apabila terdapat kerusakan atau perbaikan dalam penyelesaian objek sengketa 2 ;  
Namun pada kenyataannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sama sekali tidak pernah menerima peringatan tertulis dimaksud dalam Pasal 10 ayat 4 The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No:../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 ;  
Sehingga Letter of Termination reference of Contract Agreement No.../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 telah menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ;
32. Bahwa perbuatan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi I yang tidak membayarkan hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pencapaian hasil pekerjaan (progress) 68% sampai dengan 79, 190% ditambah lagi dengan tidak dibayarkannya hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi atas pencapaian hasil pekerjaan tambah berupa variation order telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp 1.271.439.305,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh satu juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus lima Rupiah), dengan perincian :
- |                           |      |                |
|---------------------------|------|----------------|
| a. Progress 68% - 79,190% | : Rp | 920.516.460,00 |
| b. Variation Order        | : Rp | 350.922.943,00 |
33. Bahwa sesuai dengan Pasal 1239 Burgelijk Wetboek

Hal. 33 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) disebutkan bahwa:  
"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga" ;

Pasal tersebut mengandung makna bahwa jika dalam suatu perikatan salah satu pihak lalai melaksanakan kewajibannya pada pihak lain, maka pihak yang melalaikan kewajibannya dihukum untuk membayar ganti rugi beserta dengan bunga sebesar 14% (empat belas persen) per tahun sesuai dengan bunga bank yang berlaku saat ini ;

Sehingga atas kerugian dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana disebutkan dalam posita sebelumnya sebesar

Rp 1.271.439.305,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh satu juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus lima Rupiah) maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikenakan bunga sebesar

Rp 75.916.177,00 (tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam belas ribu seratus tujuh puluh tujuh Rupiah) ;

Sehingga atas uraian posita tersebut di atas maka total kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat

Konvensi adalah :

Kerugian Tergugat : Rp 1.271.439.305,00

Bunga \_\_\_\_\_ : Rp 75.916.177,00

Total kerugian : Rp 1.347.357.482,00

(satu milyar tiga ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh dua Rupiah) ;

Kerugian immateriil, sita jaminan dan dwangsom sehubungan dengan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 dan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No:../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 ;

34. Bahwa atas wanprestasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat



Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat sehubungan dengan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/ 2007 dan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No:../VIII/ EKO HOUSE-MATHIAS/2007 mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mengalami kerugian immateriil, karena telah kehilangan kepercayaan dari beberapa supplier sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kesulitan dalam pengerjaan proyek-proyek lainnya selain proyek pengerjaan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 ;

Selain itu sengketa tersebut di atas telah mengakibatkan Penggugat mengalami depresi yang sangat dalam sehingga harus menjalani rawat inap di Rumah Sakit Kasih Ibu di Jalan Teuku Umar Denpasar - Bali selama 3 hari;

Adapun kerugian immateriil dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana terurai di atas adalah sangat tidak ternilai harganya, namun karena adanya keharusan dalam Hukum Acara Perdata dan praktek peradilan perdata pada umumnya untuk mencantumkan nilai nominal dalam tuntutan ganti kerugian immateriil, maka atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menuntut ganti kerugian immateriil sebesar Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh milyar Rupiah) ;

35. Bahwa untuk menjamin terbayarnya tagihan-tagihan atas kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sehubungan dengan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No: 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 dan The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No:../VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007, tersebut di atas ;  
Maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menjatuhkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas :

- Sebidang tanah SHM No. 967, seluas 1.675 M<sup>2</sup> (seribu



enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;

- Sebidang tanah SHM No. 25, seluas 2.240 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 969, seluas 2.300 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 970, seluas 2.250 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 971, seluas 3.270 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 972, seluas 1.115 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima belas meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;

Beserta seluruh bangunan yang berdiri di atasnya (Absolutely Bali Villa Pererenan/objek sengketa 1) ;

Dan ;

- Sebidang tanah SHM No. 2089, seluas 827 M<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Desa Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Yuliana Sitorus ;

Beserta seluruh bangunan yang berdiri di atasnya (Eko House Villa/objek sengketa 2) ;

36. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam Rekonvensi ini segera dapat dijalankan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;



Maka kami mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk setiap hari kelalaian atau keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara a quo, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan ;

**TERGUGAT II**

**DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi di atas berlaku dan dianggap telah termasuk sebagai bagian dari gugatan dalam Rekonvensi ini ;
2. Bahwa jaminan pelaksanaan (performance bond) dalam perkara ini adalah didasarkan atas :

a. Untuk Bond Nomor: 1202.10.2007.08.0086 tanggal 27 Agustus 2007; berdasarkan atas kontrak Nomor: /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/2007 tanggal 27 Agustus 2007 antara Tergugat I Dalam Konvensi/principal dengan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/ obligee;

b. Untuk Bond Nomor: 1202.10.2007.08.0070 tanggal 1 Agustus 2007; berdasarkan atas kontrak Nomor : 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 tanggal 7 Mei 2007 antara Tergugat I Dalam Konvensi/principal dengan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/obligee ;

Namun ternyata Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat I Dalam Konvensi telah merubah perjanjian- perjanjian yang menjadi dasar diterbitkannya penjaminan tersebut di atas, hal itu sebagaimana diakui oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi pada butir 11 posita gugatan, perubahan mana tidak diketahui dan tidak pernah diberitahukan kepada Tergugat II Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi, sedangkan tuntutan kelalaian (wanprestasi) atas Tergugat I Dalam Konvensi didasarkan atas perjanjian perubahan tersebut ;

Hal. 37 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka adalah sangat beralasan bilamana Tergugat II Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi tidak lagi terikat kepada penjaminan yang telah dikeluarkannya ;

Bahwa oleh sebab itu (vide: butir 2 di atas) Tergugat II Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi mohon agar Pengadilan menyatakan Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai kewajiban untuk menjamin kontrak antara Tergugat I Dalam Konvensi dengan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan menyatakan tidak berlakunya Bond Nomor: 1202.10.2007.08.0086 tanggal 27 Agustus 2007 dan Bond Nomor: 1202.10.08.0070 tanggal 1 Agustus 2007 ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Denpasar supaya memberikan putusan sebagai berikut :

## **TERGUGAT I**

### **DALAM REKONVENSI**

#### **Dalam Provisi**

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek- objek sengketa, yaitu :
  - Sebidang tanah SHM No. 967, seluas 1.675 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
  - Sebidang tanah SHM No. 25, seluas 2.240 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
  - Sebidang tanah SHM No. 969, seluas 2.300 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
  - Sebidang tanah SHM No. 970, seluas 2.250 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung,

Hal. 38 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 971, seluas 3.270 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
  - Sebidang tanah SHM No. 972, seluas 1.115 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima belas meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
  - Sebidang tanah SHM No. 2089, seluas 827 M<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Desa Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Yuliana Sitorus;

Beserta seluruh bangunan yang berdiri di atasnya (objek sengketa 1 dan objek sengketa 2) ;

2. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap :

- Sebidang tanah SHM No. 967, seluas 1.675 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 25, seluas 2.240 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 969, seluas 2.300 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 970, seluas 2.250 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 971, seluas 3.270 M<sup>2</sup> (tiga ribu

Hal. 39 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;

- Sebidang tanah SHM No. 972, seluas 1.115 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima belas meter persegi), yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Dewi Rosita Tanuwijaya ;
- Sebidang tanah SHM No. 2089, seluas 827 M<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Desa Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama Yuliana Sitorus;

Beserta seluruh bangunan yang berdiri di atasnya (objek sengketa 1 dan objek sengketa 2) ;

Sebelum adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

## TERGUGAT II

### DALAM REKONVENSII :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat II Dalam Konvensi ;
2. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi tidak mempunyai kewajiban untuk menjamin kontrak antara Tergugat I Dalam Konvensi dengan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi ;
3. Menyatakan tidak berlaku Bond Nomor: 1202.10.2007.08.0086 tanggal 27 Agustus 2007 dan Bond Nomor: 1202.10.2007.07.08.0070 tanggal 1 Agustus 2007 ;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 268/Pdt.G/2008/PN.Dps tanggal 15 Juni 2009 yang amarnya sebagai berikut :

### I. DALAM KONVENSII :

#### A. DALAM PROVISII :

Hal. 40 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ;

**B. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi seluruhnya ;

**C. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi sebagian ;
2. Menyatakan bahwa perjanjian sebagaimana dimaksud dalam :
  - a. The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/ Pererenan- Mathias/2007 yang ditandatangani oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi ;
  - b. The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. .../VIII/ EKO HOUSE-Mathias/2007 yang ditandatangani oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi ;berikut perubahan/amandemennya adalah sah ;
3. Menyatakan bahwa surat obligasi jaminan pelaksanaan atas proyek pembangunan villa di Pererenan dan rumah tinggal (EKO HOUSE) sebagaimana diterbitkan oleh Tergugat II Konvensi sebagaimana ternyata dalam :
  - a. Performance Bond Nomor: 1202.10.2007.08.0070 sebesar  
Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) ;
  - b. Performance Bond Nomor: 1202.10.2007.08.0086 sebesar  
Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;adalah sah ;
4. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN) kepada Penggugat Konvensi sebesar  
Rp 197.240.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) dengan bunga sebesar 1% setiap bulan dihitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar sampai putusan ini dilaksanakan dan dibayar lunas ;

5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya ;

## II. DALAM REKONVENSI :

### A. DALAM PROVISI :

Menyatakan tuntutan provisi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima ;

### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagian ;

2. Menyatakan bahwa :

- The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/ Pererenan- Mathias/2007 ;

- The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. ..../ VIII/EKO HOUSE-Mathias/2007 ;

berikut segala addendumnya adalah sah dan mengikat pihak-pihak di dalamnya ;

3. Menyatakan bahwa pembatalan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam :

- Letter of Termination reference of The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/Pererenan- Mathias/2007 ;

- Letter of Termination reference of The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No./VIII EKO HOUSE-Mathias/2007;

adalah tidak sah ;

4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi berdasar atas :

- The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/ Pererenan- Mathias/2007 ;

- The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. ..../ VIII/EKO HOUSE-Mathias/2007 ;

Hal. 42 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011

#### 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)



5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar total kerugian materiil kepada Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sebesar Rp 2.795.438.000 (dua milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta empat ratus tiga puluh delapan ribu Rupiah) dengan bunga sebesar 1% setiap bulan dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar sampai putusan ini dijalankan ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari kelalaian atau keterlambatan akan memenuhi isi putusan, dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai lunas dibayar ;

### **III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp 761.000,00 (tujuh ratus enam puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 23/PDT/2010/PT.DPS tanggal 16 April 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Juli 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 05 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 268/Pdt.G/2008/PN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I/Terbanding yang pada tanggal

06 September 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi

Hal. 43 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat/ Pemanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 September 2010 ;

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

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

## I. **KEBERATAN KESATU**

### **Terhadap The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. 01/III/PERERENAN-MATHIAS 2007**

Bahwa seluruh bukti- bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi pada persidangan tingkat banding maupun tingkat pertama secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari memori kasasi ini.

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 137 alinea 2, menyatakan bahwa :

“Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan kapan pekerjaan pembangunan Villa Pererenan tersebut dimulai, walaupun sesuai Pasal 9 dari Perjanjian tersebut dinyatakan bahwa Pihak Kedua (Tergugat I Konvensi) menyelesaikan seluruh pekerjaan selambat-lambatnya selama 8 bulan atau 240 hari kalender tidak termasuk pekerjaan persiapan (selama tidak ada pekerjaan atau pekerjaan tambahan atau perubahan-perubahan yang mengakibatkan bertambahnya waktu)”

Namun dalam pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru, karena bunyi Pasal 9 ayat (1) perjanjian yang menjadi bahan pertimbangan tersebut masih terdapat kalimat selanjutnya, yaitu :

Hal. 44 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



"Pihak Kedua menyelesaikan seluruh pekerjaan selambat-lambatnya 8 bulan atau 240 hari tidak termasuk pekerjaan persiapan (selama tidak adanya pekerjaan tambah atau perubahan-perubahan yang mengakibatkan bertambahnya waktu pelaksanaan atau perpanjangan waktu seperti yang diatur di Pasal 9 Ayat (2) setelah ditandatanganinya Perjanjian Borongan ini oleh kedua belah pihak atau setelah tanggal dimulainya pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Borongan ini".

Bahwa dengan demikian jangka waktu perjanjian ini adalah 8 bulan atau 240 hari terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini.

Kalimat berikutnya setelah itu adalah "atau setelah tanggal dimulainya pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan" dengan maksud adalah sebagai pilihan karena disambung dengan kata atau.

Bahwa untuk pilihan tersebut dapat digunakan apabila terpenuhinya,

1. setelah tanggal dimulainya pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan.
2. merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Borongan ini.

Dengan demikian hal tersebut tidak serta merta menjadi mutlak sebagai awal dimulainya pekerjaan.

Bahwa dalam Perjanjian Borongan baik Perjanjian No. 01/III/Pererenan- Mathias/2007 maupun Perjanjian No... /VIII/EKO HOUSE-Mathias/2007, tidak ditemukan lampiran yang menunjukkan jadwal pelaksanaan pekerjaan.

Bahwa dalam Pasal 1 ayat 11 Perjanjian Borongan dinyatakan bahwa definisi dari "Tanggal dimulainya pekerjaan adalah pada saat diterimanya pembayaran uang muka kecuali apabila ditentukan lain oleh atau atas persetujuan Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara tertulis"



Bahwa Pasal 1 ayat 11 tersebut, merupakan definisi dari tanggal dimulainya pekerjaan, yang mana dimaksud dalam Pasal 9 ayat 1 Perjanjian Borongan. Dengan demikian Pasal 1 ayat 11 bukan merupakan mutlak sebagai syarat untuk dimulainya pekerjaan karena masuk dalam rumusan yang umum.

## II. KEBERATAN KEDUA

Pertimbangan Hakim halaman 137 alinea ke-5 yang menyatakan :

“ Menimbang bahwa dari pembayaran uang muka secara bertahap maka berdasarkan bukti surat berupa bukti transfer melalui Bank Mandiri bertanda P4-a sampai dengan P4-h yang jumlahnya mendekati besaran uang muka yang diperjanjikan adalah sesuai dengan angsuran dalam surat bukti bertanda P4-h yaitu transfer melalui Bank Mandiri tertanggal

1 Agustus 2007; hal tersebut bersesuaian pula dengan bukti TI- 1 berupa Rekening Koran Nomor : 145.00.9927918 atas nama Drs. I wayan Witana selaku direktur PT. Eka Sari Makmur (Tergugat I Konvensi) ; “ Pertimbangan Majelis Hakim halaman 138 alinea ke-1 yang menyatakan

“Menimbang bahwa dengan demikian sesuai dengan dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 11 dari Perjanjian a quo, secara hukum tanggal dimulainya pekerjaan tersebut adalah pada tanggal 1 Agustus 2007 sampai 240 (dua ratus empat puluh) hari ke depan selama tidak ada pekerjaan tambah atau perubahan yang mengakibatkan bertambahnya waktu pekerjaan.”

Bahwa berdasarkan bukti P-4f yang merupakan bukti pengiriman uang melalui transfer pada Bank Mandiri dari Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding I /Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk pembayaran 4,13% progress Parerenan tertanggal 29 Juni 2007 sejumlah Rp 775.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) ;

Hal. 46 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



Bahwa berdasarkan bukti P-4g yang merupakan bukti pengiriman uang melalui transfer pada Bank Mandiri dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I untuk pembayaran 8,32% progress Parerenan tertanggal 16 Juli 2007 sejumlah Rp 785.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta Rupiah).

Bahwa berdasarkan bukti P-4h yang merupakan bukti pengiriman uang melalui transfer pada Bank Mandiri dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I untuk pembayaran 14% progress Parerenan tertanggal 1 Agustus 2007 sejumlah Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;

Bahwa dengan demikian jelas bahwa pada kenyataannya Termohon Kasasi I telah memulai pekerjaan sebelum bulan Agustus 2007 dan apabila dilihat dari bukti P-4f progress sebesar 13% pada tanggal 29 Juni 2007 maka dapat diperkirakan pekerjaan telah dimulai sebelum tanggal

29 Juni 2007. Namun karena tidak ada tanggal pasti kapan pekerjaan di mulai, berdasarkan bukti P-4f tersebut, Pemohon Kasasi dengan itikad baik menentukan bahwa tanggal 29 Juni 2007 adalah awal dimulainya pekerjaan ;

Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Judex Facti telah keliru dalam menentukan kapan dimulainya pekerjaan yaitu seharusnya pada tanggal 29 Juni 2007 dan berakhir 240 hari atau 8 bulan setelah dimulainya pekerjaan yaitu pada tanggal 28 Februari 2008 ;

### III. **KEBERATAN KETIGA**

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 139 alinea 1, 2 dan 3 menyatakan :

“ Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas oleh karena proyek secara hukum dimulai pada tanggal 1 Agustus 2007 maka apabila dihitung selesai dalam 8 bulan (240 hari) maka proyek harus selesai tanggal 1 April 2008 dengan catatan tidak ada pekerjaan tambah,



akan tetapi proyek tersebut ternyata telah terbukti banyak terjadi pekerjaan tambah yang tentunya biaya dan waktu menjadi bertambah, yang tentunya disadari oleh Penggugat Konvensi, maupun Tergugat I Konvensi “

“ Menimbang, bahwa menyadari keadaan tersebut kemudian sesuai bukti surat Tergugat I Konvensi TI-14 pada pokoknya Tergugat I Konvensi pada tanggal 31 Maret 2008 telah mengajukan permohonan perpanjangan waktu kepada Penggugat Konvensi untuk menyelesaikan proyek sampai dengan tanggal 31 Mei 2008, walaupun tidak ada tanggapan dari Penggugat Konvensi”

“Menimbang, bahwa jauh sebelum Tergugat I Konvensi mengajukan permohonan perpanjangan pada tanggal 4 Februari 2008 antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi telah bersepakat menunjuk CV. Citra Inti sebagai manager proyek tunggal sebagaimana bukti P-6 yang mana segala komunikasi berkaitan dengan proyek Tergugat I Konvensi tidak dapat langsung kepada Penggugat Konvensi akan tetapi ditujukan kepada CV. Citra Inti hal mana bersesuaian pula dengan bukti P-24 pada pokoknya tentang catatan pembayaran bahan material dan tenaga kerja periode tanggal 5 Maret 2008 yang mana dalam bukti bertanda P-6 tersebut juga dinyatakan pada pokoknya permintaan penundaan serah terima pekerjaan sampai tanggal 30 April 2008 secara lisan telah disetujui oleh Penggugat Konvensi, demikian pula sesuai dengan bukti tertulis, bertanda P-8 proyek akan selesai pada tanggal

30 April 2008”

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 1 dan 2 di atas, secara hukum dimulainya pekerjaan adalah per 29 Juni 2007 dan berakhir pada 28 Februari 2007 dan pertimbangan hakim tersebut tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada. Dengan demikian pada tanggal 28 Februari 2008, pekerjaan telah dianggap selesai di luar pekerjaan tambah, namun progress pekerjaan dari

Hal. 48 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



yang diperjanjikan sesuai bukti  
P-4t ;

Bahwa memang terjadi pekerjaan tambah sesuai bukti TI-9 s.d TI-13 namun pekerjaan tambah itu diberikan waktu yang tidak ditentukan kapan akan berakhir oleh Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di luar Perjanjian Borongan yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak ;

Bahwa mengenai permintaan perpanjangan waktu oleh Termohon Kasasi I tertanggal 31 Maret 2008 sesuai dengan bukti T 1-14, Pemohon Kasasi tidak menanggapi karena Pemohon Kasasi merasa pekerjaan menjadi berlarut-larut dan tidak kunjung selesai sedangkan proyek pekerjaan tersebut akan segera dikomersilkan oleh Pemohon Kasasi ;

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim alinea 3 tersebut telah jelas bahwa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I telah sepakat mengenai penunjukkan CV Citra Inti sebagai Manajer Proyek Tunggal sebagaimana bukti P-6, hal ini bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim mengenai gugatan Rekonvensi oleh Terbanding halaman 151 angka 2 “ ...dan bahkan pada tanggal 4 Februari 2008 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menunjuk CV. Citra Inti untuk melakukan berbagai aktivitas pemesanan material tanpa persetujuan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sehingga terjadi kerancuan dalam pelaksanaan proyek tersebut”.

Hal tersebut membuktikan bahwa Termohon Kasasi I tidak konsisten dalam pernyataannya dan berusaha untuk memutarbalikkan fakta serta mencari kesalahan Pemohon Kasasi, padahal telah dengan jelas antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I telah menyepakati hal tersebut sesuai bukti P-6 ;

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim alinea 3 kalimat terakhir yang menyatakan “ ... demikian pula sesuai

Hal. 49 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



dengan bukti tertulis, bertanda P-8 proyek akan selesai pada tanggal 30 April 2008 “.

Bahwa dalam bukti P-8 tersebut proyek yang akan selesai pada tanggal

30 April 2008 adalah proyek Eko House yang akan dibahas setelah proyek Pererenan, dan bukan jangka waktu berakhirnya pekerjaan Proyek Pererenan, dengan demikian Majelis Hakim telah keliru dalam membuat pertimbangannya yang akan sangat berpengaruh pada putusan.

#### IV. **KEBERATAN KEEMPAT**

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 140 alinea 1 yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa akan tetapi sebagaimana bukti surat Penggugat bertanda P-11 tentang surat pemutusan pada pokoknya pada tanggal

10 April 2008 Penggugat Konvensi telah melakukan pemutusan kontrak dengan Tergugat I Konvensi secara sepihak dengan alasan kinerja yaitu kelalaian untuk mengikuti ketentuan kontrak yang berhubungan dengan harga, keterlambatan dan pembayaran kepada supplier”

Bahwa walaupun secara hukum Perjanjian tersebut telah berakhir pada tanggal 28 Februari 2008, namun dalam Pasal 10 angka 6 Surat Perjanjian Borongan No. 01/III/PERERENAN-2007 ditegaskan bahwa " Pihak Kedua akan memberikan persyaratan pertama berupa surat obligasi jaminan pelaksanaan senilai dengan Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) sebagai garansi kelengkapan pelaksanaan pekerjaan kepada Pihak Pertama, Pihak Kedua diharuskan memberikan Surat Obligasi jaminan pelaksanaan tersebut kepada Pihak Pertama paling lambat 8 minggu setelah penandatanganan kontrak ini. Apabila Pihak Kedua tidak berhasil memberikan surat obligasi jaminan pelaksanaan secara tepat waktu maka Pihak Pertama berhak untuk membatalkan kontrak kerja ini dan menarik kembali uang muka yang telah

Hal. 50 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



diberikan sebagaimana tercantum pada Pasal 5 diperjanjian kontrak ini”

Bahwa dalam hal ini, Pihak Kedua yaitu Termohon Kasasi telah wanprestasi terhadap isi perjanjian tersebut di atas karena Termohon Kasasi I memberikan surat obligasi tidak sesuai dengan angka yang diperjanjikan yaitu Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) namun Termohon Kasasi I hanya memberikan jaminan sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) saja. Selain dari pada itu Termohon Kasasi I juga telah gagal memenuhi batas waktu yang diperjanjikan yaitu 8 minggu setelah penandatanganan kontrak pada April 2007 yang seharusnya surat obligasi tersebut diberikan pada bulan Juni 2007, namun Termohon Kasasi I baru memberikan surat obligasi tersebut yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi II pada tanggal 1 Agustus 2007 berdasarkan bukti P-13 Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070 senilai Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi II pada tanggal 1 Agustus 2007 ;

Bahwa dengan demikian Termohon Kasasi I telah terbukti secara sah telah melakukan wanprestasi sejak awal dan Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhak membatalkan/memutus kontrak secara sepihak kapanpun. Dengan demikian Letter of Termination, Reference of Contract No. 01/III/PERERENAN-MATHIA/2007 tertanggal 10 April 2008 adalah sah secara hukum.

**V. KEBERATAN KELIMA**

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim halaman 141 alinea 1 yang menyatakan :

“ Menimbang, bahwa selain transfer Penggugat Konvensi yang diterima langsung Tergugat I Konvensi sebesar Rp 16.607.000.000,00 (enam belas milyar enam ratus tujuh juta Rupiah) Penggugat Konvensi untuk kepentingan pembangunan Villa Pererenan telah pula mengirimkan/uang melalui Bank Mandiri kepada CV. Citra Inti (Harwinsa

Hal. 51 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



Togatorop/saksi- 1 Penggugat Konvensi) dari bulan Februari 2008 s.d bulan April 2008 sebagaimana bukti Penggugat Konvensi bertanda P-7c s/d P-7r apabila dikalkulasikan akan mencapai jumlah sebesar sebagaimana dalil Penggugat Konvensi yaitu (+) Rp 20.555.000.000,00 (dua puluh milyar lima ratus lima puluh lima juta Rupiah)”

Bahwa dari bukti P-4f s/d P-4t ditambahkan dengan bukti P-7c s/d P-7r dan P-20a didapat jumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi Rp 21.254.000.000,00 (dua puluh satu milyar dua ratus lima puluh empat juta Rupiah) kepada Termohon Kasasi I, bukan sebagaimana yang tertulis dalam pertimbangan Majelis Hakim dan bukti P-18a s/d

P-18k berupa pembayaran pajak kepada Negara yang seharusnya telah ditanggung oleh Termohon Kasasi I namun Termohon Kasasi I tidak membayarkannya sebesar Rp 197.240.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada negara sehingga Termohon Kasasi I harus menggantinya kepada Pemohon Kasasi serta bukti P-20d berupa bukti pembayaran melalui transfer bank Mandiri dari Pemohon Kasasi kepada Haente Diessel pada tanggal 28 Maret 2008 senilai USD 2.750 (dua ribu tujuh ratus lima puluh dollar US). Dengan demikian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi sebesar Rp 21.451.240.000,00 (dua puluh satu milyar empat ratus lima puluh satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) dan USD 2.750 (dua ribu tujuh ratus lima puluh dollar US) ;

Bahwa dari jumlah tersebut, jauh melebihi jumlah yang disepakati dalam perjanjian yaitu sebesar Rp 20.400.000.000,00 (dua puluh milyar empat ratus juta Rupiah) ;

Bahwa dalam perpanjangan waktu yang diberikan setelah berakhirnya kontrak pada 28 Februari 2008, Pemohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi menghentikan pekerjaan Termohon Kasasi I bulan April 2008 sedangkan Termohon Kasasi I baru menyelesaikan proyeknya 88% saja sesuai bukti P-7b sehingga Pemohon Kasasi dirugikan waktu dan biaya ; Sesuai dengan bukti P-4t, Pemohon Kasasi terakhir melakukan pembayaran kepada Termohon Kasasi I untuk pembayaran 78% progress Februari 2008 Pererenan tertanggal 10 Maret 2008 sejumlah Rp 252.000.000,00, sedangkan pada penghentian pekerjaan pada

10 April 2008, Termohon Kasasi I telah menyelesaikan 88% pekerjaannya namun Pemohon Kasasi belum membayarkan sisa progress dari 78% ke 88% yaitu sebesar 10%. Namun dalam hal ini Termohon Kasasi I masih mempunyai sisa tanggung jawab sebesar 12% untuk menyelesaikan hingga 100%. Dengan demikian perhitungan kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi sebagai berikut :

1. Tanggung jawab Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I sebesar 10% ;
2. Tanggung jawab Termohon Kasasi kepada Termohon Kasasi sebesar 12% ;
3. Sehingga dari selisih tersebut, Termohon Kasasi I masih memiliki beban tanggung jawab sebesar 2% kepada Pemohon Kasasi ;
4. (2% x nilai kontrak yang disepakati dalam perjanjian) (+) kelebihan biaya yang dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi (+) pajak (+) bunga 1% dari jumlah keseluruhan (+) uang paksa
 

a. 2% x Rp 20.400.000.000,00	(=)	Rp
408.000.000,00		
b. (Rp 21.254.000.000,00 (+) USD 2.750)		
- Rp 20.400.000.000,00	(=)	Rp
		854.000.000,00
		USD 2.750
c. Pajak	(=)	Rp _____
<u>197.240.000,00</u>		

Hal. 53 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



Jumlah (=) Rp  
1.459.240.000,00  
(+) USD 2.750

(satu milyar empat ratus lima puluh sembilan juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah dan dua ribu tujuh ratus lima puluh dollar US).

d. Bunga sebesar 1% per bulan dari jumlah a (+) b (+) c dihitung sejak gugatan didaftarkan sampai putusan berkekuatan hukum tetap ;

e. Uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1000.000,00 setiap hari keterlambatan Termohon Kasasi I untuk melaksanakan isi putusan terhutang sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

#### VI. KEBERATAN KEENAM

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim halaman 157 alinea 2 yang menyatakan "Menimbang bahwa dengan demikian pembatalan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi berupa Letter of Termination tanggal 10 April 2008 (bukti P-11) dan tanggal 11 April 2008 (bukti P-12) adalah tidak sah, sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, oleh karenanya petitum gugatan Rekonvensi angka 3 dan angka 4 harus dikabulkan pula".

Bahwa berdasarkan uraian kami pada angka 4 di atas, Pemohon Kasasi berhak untuk membatalkan perjanjian karena Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan surat obligasi tepat waktu dan tidak sesuai jumlah yang telah disepakati dalam perjanjian. Selain dari pada itu Surat Perjanjian Borongan No. 01/III/PERERENAN-MATHIAS/2007 pada hakekatnya telah berakhir pada 28 Februari 2008 sehingga Letter of Termination tanggal 10 April 2008 adalah sah menurut hukum ;

Hal. 54 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terbukti bahwa Termohon Kasasi I yang telah wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi sehingga segala tuntutan dari Pemohon Kasasi haruslah dikabulkan ;

Bahwa dengan terbuktinya Termohon Kasasi I telah wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi maka Termohon Kasasi II wajib untuk mencairkan jaminan sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) yang tertuang dalam Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0070 tanggal 1 Agustus 2007 kepada Pemohon Kasasi ;

#### **VII. KEBERATAN KETUJUH**

Terhadap The Contract Agreement (Surat Perjanjian Borongan) No. / VIII/ EKO HOUSE MATHIAS/2007.

a. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 141 alinea 3 dan halaman 142 alinea 2 dan 4, menyatakan bahwa :

“Menimbang, bahwa sesuai dengan surat Perjanjian bertanda P-2 dan T.II- 10 tersebut dalam Pasal 9 ayat 1 dinyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat I Konvensi akan menyelesaikan seluruh pekerjaan selambat-lambatnya selama 8 (delapan) bulan atau 240 (dua ratus empat puluh hari) kalender, tidak termasuk pekerjaan persiapan (selama tidak ada pekerjaan tambah)”

“Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 11 dari perjanjian tersebut dinyatakan pada pokoknya bahwa dimulainya pekerjaan adalah pada saat diterimanya uang muka, kecuali ditentukan lain atas persetujuan kedua belah pihak secara tertulis”

“Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti surat bertanda P-5a dan P-5b telah terbukti bahwa untuk uang muka pembangunan rumah tinggal EKO HOUSE tersebut pada tanggal 10 September 2007 Penggugat Konvensi telah mentransfer uang melalui Bank Mandiri sebanyak 2 (dua) kali, masing- masing sebesar Rp 700.000.000,00

Hal. 55 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



(tujuh ratus juta Rupiah) dan Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah), sehingga sejak tanggal 10 September 2007 tersebut pembangunan proyek dianggap dimulai (sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 11 perjanjian a quo) yang mana bukti pengiriman uang tersebut telah masuk ke rekening koran milik Tergugat I Konvensi (bukti T.I- 1)”

Bahwa Pemohon Kasasi Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim tersebut yang menyatakan dimulainya pekerjaan pada tanggal 10 September 2007, padahal berdasarkan Pasal 1 angka 11 perjanjian a quo disebutkan bahwa “tanggal dimulainya pekerjaan adalah pada saat diterimanya pembayaran uang muka kecuali apabila ditentukan lain oleh atau atas persetujuan Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara tertulis ;

Bahwa berdasarkan bukti P-8, antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I telah menyetujui surat tertanggal 20 Januari 2008 bahwa pekerjaan disepakati dimulai pada tanggal 27 Agustus 2007 dan di dalam surat tersebut dinyatakan bahwa Termohon Kasasi I tidak memenuhi kualitas yang diminta antara lain pada pekerjaan lava stone topping, pool cladding joints, serap thickness, tugu dan lain-lain;

Bahwa dalam surat tersebut juga disebutkan bahwa Termohon Kasasi I telah terlambat atas 2 bulan dari pekerjaan yang ditentukan dan siap atas penalty sebesar 6% dari kontrak.

#### VIII. KEBERATAN KEDELAPAN

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 134 alinea 2 disebutkan bahwa :

“Menimbang ... dengan nilai kontrak Rp 4.963.400.000,00 (empat milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah) yang sesuai dengan bukti P-3 berupa

Hal. 56 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



tambahan perjanjian proyek rumah Eko tanggal 27 Februari 2008 ada potongan harga sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) sehingga nilai kontrak berkurang menjadi Rp 4.763.400.000,00 (empat milyar tujuh ratus enam puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah)”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas telah sesuai dengan bukti P-2 dan P-3 namun bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim halaman 160 alinea 2, "Menimbang, bahwa dengan demikian progress yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut :..... 2. Untuk proyek Eko House 68% s/d 75% (=) 7% x Rp 4.963.400.000,00 (=) Rp 347.438.000,00.....”

Bahwa dalam pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim telah keliru dan tidak konsisten dalam pertimbangan-pertimbangannya. Seharusnya jumlah harga yang telah disepakati setelah diamandemen sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) adalah sebesar

Rp 4.763.400.000,00 (empat milyar tujuh ratus enam puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah) namun dalam pertimbangan hukum halaman 160 alinea 2 Majelis Hakim menyebut jumlah sebesar Rp 4.963.400.000,00 (empat milyar sembilan ratus enam puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah). Hal tersebut dapat menyebabkan kerugian lebih besar kepada Pemohon Kasasi maka dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim tersebut harus dikesampingkan ;

Bahwa dalam pertimbangan Hakim halaman 160 alinea 2 di atas, dalam penghitungan kerugian yang harus dibayar oleh Pemohon Kasasi untuk proyek Eko House dihitung dengan perhitungan sebagai berikut :

68% s/d 75% (=) 7% x Rp 4.963.400.000,00 (=) Rp 347.438.000,00 (tiga ratus empat puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh delapan ribu Rupiah) ;

Hal. 57 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



Bahwa perhitungan tersebut terdapat kesalahan angka yang seharusnya perhitungannya adalah sebagai berikut :  
 $68\% \text{ s/d } 75\% (=) 7\% \times \text{Rp } 4.763.400.000,00 (=) \text{Rp } 333.438.000,00$  (tiga ratus tiga puluh tiga juta empat ratus tiga puluh delapan ribu Rupiah) ;

Dalam hal ini terdapat selisih perhitungan sebesar Rp 14.000.000,00 (empat belas juta Rupiah). Ketidaktepatan Majelis Hakim tersebut menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi.

**IX. KEBERATAN KESEMBILAN**

Bahwa Pemohon Kasasi memiliki bukti baru sebagai Ad Informandum berupa kewajiban atas pajak yang seharusnya dibayarkan oleh Termohon Kasasi I namun telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi yaitu :

- a. Surat Setoran Pajak IMB No. 59 Tahun 2008 An. Yuliana Sitorus (pemilik semula tanah untuk pembangunan Eko House) tanggal 15 Februari 2008 untuk masa pajak Februari 2008 sebesar Rp 16.648.606,00 (enam belas juta enam ratus empat puluh delapan ribu enam ratus enam Rupiah) (bukti tambahan Pt- 1a) ;
- b. Surat Setoran Pajak IMB No. 59 Tahun 2008 A.n Yuliana Sitorus tanggal 2 April 2008 untuk masa pajak Maret 2008 sebesar Rp 23.744.015,00 (dua puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh empat ribu lima belas Rupiah) (bukti tambahan Pt- 1b) ;
- c. Surat Setoran Pajak PPN untuk membangun sendiri atas bangunan di. Jl. Telaga Waja, Umasari Kelurahan Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara Badung NOP 51.03.060.001.042- 0188.0 An Yuliana Sitorus tanggal 28 Agustus 2008 untuk masa pajak Agustus 2008 sebesar Rp 78.027.379,00 (tujuh puluh delapan juta dua puluh tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan Rupiah)



(bukti tambahan Pt- 1c) ;

d. Surat Setoran Pajak PDN KMS NOP. 51.03.060.001.042-0188-0 An Yuliana Sitorus tanggal 17 Maret 2009 untuk masa pajak Februari 2009 sebesar Rp 24.830.000,00 (dua puluh empat juta delapan ratus tiga puluh ribu Rupiah) (bukti tambahan Pt- 1d) ;

Jumlah keseluruhan pajak yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi I adalah sebesar Rp 16.648.606,00 (+)

Rp 23.744.015,00 (+)

Rp 78.027.379,00 (+) Rp 24.830.000,00 (=) Rp 143.250.000,00 (seratus empat puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Bahwa selain pajak yang menjadi kewajiban Termohon Kasasi I, ada sejumlah pembayaran yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pihak ke-3 namun tidak dibayarkan oleh Termohon Kasasi I dan kemudian dibayar oleh Pemohon Kasasi sehingga Termohon Kasasi I wajib mengganti pembayaran tersebut kepada Pemohon Kasasi berdasarkan bukti sebagai berikut :

1. Aplikasi transfer Bank Mandiri tanggal 4 April 2008 dari Mathias kepada Lutfi Wakid sebesar Rp 194.500.000,00 (seratus sembilan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) untuk pembayaran kayu jati dan kayu ulin. (bukti tambahan Pt- 2a) ;
2. Aplikasi transfer Bank Mandiri tanggal 12 Maret 2008 dari Mathias kepada Lutfi Wakid sebesar Rp 89.000.000,00 (delapan puluh sembilan juta Rupiah) untuk pembayaran kayu ulin (bukti tambahan Pt- 2b) ;
3. Aplikasi transfer Bank Mandiri tanggal 8 April 2008 dari Mathias kepada Komarudin sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) untuk pembayaran Final Balance Eko Villa (bukti tambahan Pt- 2c) ;
4. Aplikasi transfer Bank Mandiri tanggal 6 Mei 2008 dari Mathias kepada Yenny sebesar Rp 50.000.000,00



(lima puluh juta Rupiah) untuk pembayaran Help For Eko Supplies (bukti tambahan Pt-2d) ;

5. Aplikasi transfer Bank Mandiri tanggal 22 April 2008 dari Mathias kepada Johannes Janus sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) untuk pembayaran Settlement A/C Eko Villa, (bukti tambahan Pt-2e) ;

6. Aplikasi transfer Bank Mandiri tanggal 25 September 2008 dari Mathias kepada Johannes Janus sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) untuk pembayaran Balance Final A/C Eko (bukti tambahan Pt-2f) ;

Jumlah keseluruhan pembayaran kepada Pihak ke-3 yang menjadi kewajiban Termohon 1 untuk dibayarkan kepada Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp 378.500.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) ;

Bahwa dari seluruh kewajiban Termohon Kasasi I yang harus dibayarkan kepada Pemohon Kasasi sesuai angka 4 dan 5 di atas dan selisih jumlah perhitungan Majelis Hakim yang keliru pada angka 3 di atas, adalah sebesar Rp 143.250.000,00 (+) Rp 378.500.000,00 (+) Rp 14.000.000,00 (=) Rp 535.750.000,00 (lima ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Bahwa dari perhitungan yang telah diuraikan di atas telah diketahui jumlah kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi adalah sebesar

Rp 535.750.000,00 (lima ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) dan kerugian yang dialami oleh Termohon Kasasi I adalah sebesar Rp 333.438.000,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta empat ratus tiga puluh delapan ribu Rupiah) ;

Bahwa dari hasil perhitungan tersebut, Pemohon Kasasi mengalami kerugian yang lebih besar dari pada yang dialami oleh Termohon Kasasi I sehingga Termohon Kasasi I harus membayar selisih jumlah kerugian tersebut kepada Pemohon Kasasi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selisih jumlah kerugian yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp 535.750.000,00 (-)

Rp 333.438.000,00 (=) Rp 202.312.000,00 (dua ratus dua juta tiga ratus dua belas ribu Rupiah) ;

Bahwa dengan demikian, Termohon Kasasi I telah terbukti melakukan wanprestasi sebesar Rp 202.312.000,00 (dua ratus dua juta tiga ratus dua belas ribu Rupiah) kepada Pemohon Kasasi ;

Bahwa dengan terbuktinya Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi, maka pantas agar Termohon Kasasi dikenakan :

- a. Bunga sebesar 1% per bulan dari jumlah yang harus dibayarkan kepada Pemohon Kasasi terhitung sejak gugatan didaftarkan sampai putusan berkekuatan hukum tetap ;
- b. Uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1000.000,00 setiap hari keterlambatan Termohon Kasasi I untuk melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa karena Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan bahwa Termohon Kasasi 1 telah melakukan wanprestasi, maka Letter of Termination, Reference of Contract No. /VIII/EKO HOUSE-MATHIAS/ 2007 tertanggal 27 Agustus 2007 yang dibuat pada tanggal 11 April 2008 adalah sah, dengan pertimbangan bahwa Termohon Kasasi I tidak melakukan kewajiban membayar pajak dan tidak melakukan pembayaran kepada pihak ke-3 sehingga Pemohon Kasasi yang melakukan kewajiban tersebut sehingga Pemohon Kasasi telah dirugikan ;

Bahwa dengan terbuktinya Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi maka Termohon Kasasi II wajib untuk mencairkan jaminan sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) yang tertuang dalam Performance Bond No. 1202.10.2007.08.0086 tanggal 27 Agustus 2007 kepada Pemohon Kasasi ;

Hal. 61 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



X. **KEBERATAN TERAKHIR**

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 23/Pdt.Dps. yang diputus Pengadilan Negeri Denpasar putus pada tanggal 16 April 2010 Jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 268/Pdt.G/PN.Dps yang diputus pada tanggal 15 Juni 2010 adalah putusan yang keliru dalam penerapan hukum dan adanya pelanggaran dalam "due proses of law pada perkara tersebut yaitu :

Majelis Hakim belum memeriksa secara keseluruhan dan belum memberikan alasan-alasan hukum yang jelas (regel ven bet objective recht) serta belum mencukupkan alasan hukum yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 182, 183 dan Pasal 184 HIR ;

Adanya kemungkinan terjadinya kewenangan atau penyimpangan etika pada majelis Judex Facti. Oleh karena itu pada keadaan seperti ini Ketua Majelis Hakim Mahkamah Agung mempunyai justifikasi untuk dapat memeriksa kembali proses persidangan dalam perkara ini untuk dapat memeriksa kembali ini untuk mengkaji dan menguji kebenaran putusan tersebut ;

Majelis Hakim Agung pada tingkat Kasasi kembali patut bersikap responsive untuk melihat dan mengkaji sejauh mana proses yudisial telah dilakukan secara baik dalam memeriksa perkara putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 23/Pdt.Dps. yang diputus pada tanggal 16 April 2010 Jo Putusan Negeri Denpasar No. 268/Pdt.G/PN.Dps yang diputus pada tanggal 15 Juni 2009 ;

Majelis Hakim Agung pada tingkat pemeriksaan kasasi dituntut dapat memberikan kontribusi yang signifikan agar tidak turut serta memperkeruh problema deforetasi dan penurunan derajat kualitas putusan Judex Facti yang keliru dalam penerapan hukum tersebut.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Bahwa dari ke-10 keberatan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat, ternyata prinsipil berkenaan dengan bunga yang tidak diperjanjikan yang dimintakan Penggugat semula sebesar 5%, menurut Majelis Hakim terlampau besar dibandingkan dengan bunga bank saat ini. Oleh karena itu patut dan pantas kiranya diberlakukan bunga keringanan hanya 1% per bulan menyeimbangkan dengan bunga bank saat ini, sedangkan bunga jurisprudensi sebesar 6% per tahun telah out of date (telah lewat waktu) ;

Bahwa mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **MATHIAS HUBERT MARIE ECHENE** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan

Hal. 63 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **MATHIAS HUBERT MARIE ECHENE** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **10 Agustus 2011** oleh **Prof. Rehngena Purba, SH., MS.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dulhusin, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim	Anggota	:
K e t u a,		
ttd./ H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM		ttd./
ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M		Prof.
Rehngena Purba, SH., MS		

Biaya- biaya		:
Panitera Pengganti,		
1. M e t e r a i .....	Rp 6.000,00	ttd./Dulhusin,
SH		
2. R e d a k s i .....	Rp 5.000,00	
3. Administrasi Kasasi .....	Rp 489.000,00	
J u m l a h .....	Rp 500.000,00	

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Hal. 64 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011



**SOEROSO ONO, SH, MH**  
NIP. 040044809

Hal. 65 dari 65 hal. Put. No. 844  
K/Pdt/2011