



PUTUSAN

Nomor 540 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I. **Irwan TAN**, bertempat tinggal di jalan Bangka Nomor 11 Taman Brawijaya Rt.02/02 Curug, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya kepada : HARRY F. SIMANJUNTAK,SH., Advokat, berkantor di Jalan Perdagangan I Nomor 8 Bintaro, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2011 ;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding I ;

II. **HERDY**, bertempat tinggal di Jalan Bangka Nomor 11 Taman Brawijaya Rt.02/02 Curug, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya kepada : ROMAWAR HUTAPEA,SH., Advokat berkantor Sahid Hotel Jalan Jend. Sudirman Nomor 11 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2011 ;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding II ;

M e l a w a n :

IRWAN, bertempat tinggal di T.B.G, Jalan Danau Matana Nomor 03, Rt.01/08 Bencong Indah, Kelapa Dua, Lippo, Karawaci, Tangerang, Banten ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding :

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa pada tahun 2004, Penggugat pernah diminta Tergugat I mengerjakan proyek pembangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Diponegoro, Pekanbaru-Riau (selanjutnya disebut "Diponegoro Regency Park") ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat telah menyelesaikan pekerjaan pembangunan Diponegoro Regency Park sampai tuntas bahkan seluruh unit sudah laku terjual semuanya ;
3. Bahwa sebelum proyek Diponegoro Regency Park survey lokasi tanah yang terletak di Jalan Gulama, Pekanbaru-Riau. Dimana rencana para Tergugat akan membangun rumah tinggal di atas tanah dimaksud dan meminta kepada Penggugat untuk mengerjakan proyek tersebut setelah proyek Diponegoro Regency Park selesai dibangun seluruhnya ;
4. Bahwa setelah proyek Diponegoro Regency Park selesai dan telah serah terima, para Tergugat meminta kepada Penggugat membuat penawaran harga untuk pekerjaan 1 (satu) unit Club House, 1 (satu) unit Laguna Cafe, Parkir Lapangan Tennis, 6 (enam) unit Rumah Type A, 11 (sebelas) unit Rumah Type B dan 13 (tiga belas) unit Rumah Type C. Adapun penawaran harga awal telah disampaikan Penggugat kepada para Tergugat dengan harga sebesar Rp 31.985.858.860,00 (tiga puluh satu miliar sembilan ratus delapan puluh lima juta delapan ratus lima puluh delapan ribu delapan ratus enam puluh Rupiah) ;
5. Bahwa kemudian para Tergugat meminta agar Penggugat membuat penawaran baru dengan harga yang lebih rendah dan untuk Laguna Cafe dan parkir Lapangan Tennis tidak jadi dikerjakan, lalu Penggugat membuat penawaran yang baru untuk Club House dan Rumah Type A, B, C dengan total keseluruhan sebesar Rp 24.828.083.800,00 (dua puluh empat miliar delapan ratus dua puluh delapan juta delapan puluh tiga ribu delapan ratus Rupiah) ;
6. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2005, tercapai kesepakatan harga yang dituangkan dalam Notulen yang ditulis sendiri oleh Tergugat II dan ditanda tangani bersama oleh Penggugat dan para Tergugat (selanjutnya disebut "Notulen Kesepakatan"), dengan kesepakatan sebagai berikut :
 - a. Club House 1 (satu) unit = Rp 2.750.000.000,00 ;
 - b. Rumah Type A, 328 M² x 6 unit = 1968 M² ;
 - c. Rumah Type B, 292 M² x 11 unit = 3212 M² ;
 - d. Rumah Type C, 237 M² x 13 unit = 3081 M² ;
 - e. Harga permeter persegi untuk Rumah Type A/B/C adalah Rp 2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu Rupiah) ;
 - f. DP sebesar 20 % dibagi 2 x (10%), DP pertama pada saat tanda tangan kontrak dan DP kedua paling lambat 45 hari dari DP pertama, dan ;
 - g. Total luas adalah 8261 M² x Rp 2.200.000,00 = Rp 18.174.200.000,00 ;

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)



7. Bahwa pada tanggal 3 Januari 2000, semua kesepakatan-kesepakatan baik secara tertulis maupun secara pembicaraan antara Penggugat dengan para Tergugat, akhirnya dilakukan pengikatan dengan menandatangani Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR disertai dengan lampiran-lampiran Notulen Kesepakatan, Site Plan dan BQ Club House, Rumah Type A, B dan C yang telah direvisi menyesuaikan harga Rp 2.200.000,00/M² atau "Lumpsum Fixex Price" (selanjutnya disebut "Perjanjian Kerja Pembangunan"). (bukti P-3) ;

Adapun perincian luas dan harga sebagai berikut :

1. Club House Lumpsum = Rp 2.750.000.000,00 ;
 2. Rumah Type A (328 M²) ;
6 unit x 328 M² ;
= 1968 M² x Rp 2.200.000,00 = Rp 4.329.600.000,00 ;
 3. Rumah Type B (292 M²) ;
11 unit x 292 M²
= 3212 M² x Rp 2.200.000,00 = Rp 7.066.400.000,00 ;
 4. Rumah Type C (237 M²) ;
13 unit x 237 M² ;
= 3081 M² x Rp 2.200.000,00 = Rp 6.778.200.000,00 ;
- Total = Rp 20.924.200.000,00 ;

Terbilang :

(dua puluh miliar sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) ;

8. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Notulen Kesepakatan tertanggal 22 Desember 2005 yang menjadi satu kesatuan dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Pasal 3 ayat (3.2.1) dan ayat (3.2.1) tertanggal 3 Januari 2006 disebutkan para Tergugat menyerahkan kepada Penggugat pembayaran Down Payment sebanyak 2 (dua kali) sebagaimana diperinci di bawah ini :

- a. Pembayaran Down Payment (DP) I sebesar Rp 2.092.420.000,00 pada tanggal 3 Januari 2006 saat penanda tangan kontrak ;
- b. Down Payment (DP) II diserahkan sebesar Rp 2.092.420000,00 paling lambat 45 hari setelah penanda tangan kontrak (diperhitungkan tanggal 17 Pebruari 2006) ;

Berdasarkan ketentuan tersebut Penggugat seharusnya sudah menerima Down Payment I (pertama) dan Down Payment II (kedua) sebesar Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.184.840.000,00 (empat miliar seratus delapan puluh empat juta delapan ratus empat puluh ribu Rupiah) ;

9. Bahwa atas apa yang telah disepakati bersama baik Ketentuan Notulen Kesepakatan maupun Perjanjian Kerja Pembangunan tidak ditepati oleh para Tergugat bahkan para Tergugat membayar Down Payment sebanyak 7 (tujuh kali) yaitu :

A. Down Payment I (pertama) :	= Rp 1.000.000.000,00 ;
-------------------------------	-------------------------

a. Pembayaran pertama sebesar	
-------------------------------	--

Pada tanggal 11 Januari 2006 ;	
--------------------------------	--

Pembayaran kedua sebesar	= Rp 500.000.000,00 ;
Pada tanggal 23 Januari 2006 ;	

Pembayaran ketiga sebesar	= Rp 500.000.000,00 ;
Pada tanggal 3 Pebruari 2006 ;	

Pembayaran keempat sebesar	= Rp 500.000.000,00 ;
Pada tanggal 6 Maret 2006 ;	

Pelunasan Down Payment I (pertama) dibayar para Tergugat pada tanggal 6 Maret 2006 ;	
--	--

Down Payment II (kedua) :	= Rp 500.000.000,00 ;
---------------------------	-----------------------

b. Pembayaran kelima sebesar	
------------------------------	--

Pada tanggal 9 Maret 2006 ;	
-----------------------------	--

Pembayaran keenam sebesar	= Rp 500.000.000,00 ;
Pada tanggal 17 Maret 2006 ;	

Pembayaran ketujuh sebesar	= Rp 500.000.000,00 ;
Pada tanggal 24 Maret 2006 ;	

Pelunasan Down Payment II (kedua) dibayar para Tergugat pada tanggal 24 Maret 2006 ;	
--	--

Jumlah Down Payment I (pertama) dan II (kedua) tersebut di atas dibayar para Tergugat dengan waktu dan jumlah yang tidak sesuai dengan apa yang disepakati dimana pembayaran dilakukan para Tergugat sebanyak 7 (tujuh kali) dengan total Pembayaran DP I dan DP II sebesar Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar Rupiah) ;

Adapun pembayaran tersebut sebagai DP sudah tidak sesuai dengan Notulen Kesepakatan dan Perjanjian Kerja, dimana para Tergugat berjanji akan memberikan DP melalui 2 (dua) tahap, yang pertama tanggal 3 Januari 2006 dan yang kedua paling lambat 45 hari dari DP pertama (Selanjutnya disebut "wanprestasi I") ;

10. Bahwa sebagaimana yang telah disepakati dalam Ketentuan Kontrak Kerja Pasal 3 tentang Besarnya Biaya Borongan Kerja adalah Rp



20.924.200.000,00 (dua puluh miliar sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah) ;

Bahwa secara lisan antara Penggugat dan para Tergugat telah disepakati pembangunan terhadap 2 (dua) unit Rumah Type B dilanjutkan oleh Penggugat setelah para Tergugat merubah/ mengganti tiang pancang yang sudah dipasang oleh para Tergugat, karena dari semua tiang pancang yang sudah dibangun oleh para Tergugat hanya 2 (dua) unit Rumah Type B yang tidak sesuai dengan site plan yang telah disepakati dalam kontrak kerja ;

Bahwa dikarenakan para Tergugat dengan sengaja tidak mengindahkan mencabut tiang pancang yang lama dengan mengganti/membangun tiang pancang yang baru sesuai dengan site plan (gambar perencanaan) sebagaimana yang telah disepakati maka para Tergugat telah melakukan wanprestasi ;

Bahwa Penggugat tidak mengerjakan pembangunan 2 (dua) unit type B, dikarenakan para Tergugat tidak mau mencabut tiang pancang yang lama dengan mengganti/membangun tiang pancang yang baru sesuai dengan site plan agar Penggugat dapat bekerja sebagaimana yang dilakukan pada Club House dan rumah-rumah lainnya (selanjutnya disebut "wanprestasi II"). (bukti P-4) ;

11. Bahwa para Tergugat tidak pernah membayar hasil progres pekerjaan telat waktunya dan kondisi ini bertambah parah memasuki bulan November 2007, Penggugat sudah mulai melihat indikasi adanya masalah pembayaran yang tidak wajar, (selanjutnya "wanprestasi III") ;

Berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Kerja, berbunyi sebagai berikut :

"Pihak pertama akan membayarkan harga upah pekerja kepada pihak kedua sesuai dengan besarnya upah yang tercantum pada Pasal 3 dengan cara sebagai berikut :

1. Cara pembayaran borongan pekerjaan setiap minggu pertama untuk setiap bulannya selama proyek berjalan dengan cara opname pekerjaan lapangan sesuai dengan bobot pekerjaan ;

3. Pembayaran dilakukan selambat-lambat 1 (satu) minggu setelah pihak pertama menerima berkas tagihan asli yang diajukan pihak kedua dan diperiksa oleh Pengawas ;

1. Pelaksanaan opname perbulan atau opname dilakukan setiap tanggal 25 dan pembayaran dilaksanakan setiap tanggal 30" ;

12. Bahwa karena pembayaran sudah tidak lancar dan bermasalah sehingga mengganggu kinerja Penggugat, tanggal 27 Desember 2007 dibuatlah Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 16/PJPR/LAP/XIZ/2007, Hal : Keputusan Kelanjutan Proyek, yang ditujukan kepada para Tergugat (Selanjutnya disebut "Surat Peringatan I Penggugat"). (bukti P-5) ;

13. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2007, Penggugat telah membuat laporan Progres kepada para Tergugat dengan prestasi kerja sebesar 94,803% yang ekuivalen dengan Rp 18.618.740.382,00 (delapan belas miliar enam ratus delapan belas juta tujuh ratus empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh dua Rupiah) selanjutnya disebut "Laporan Progres Desember". (bukti P-6) ;

14. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2008, para Tergugat menanggapi Surat Peringatan I Penggugat dan akhirnya perwakilan para Tergugat bersama-sama Penggugat membuat perhitungan bersama seberapa besar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan 1 (satu) unit Club House dan 28 (dua puluh delapan) unit Rumah Type A, B dan C sampai tuntas ;

Kedua belah pihak telah sepakat dan setuju perhitungan biaya penyelesaian tersebut sebesar Rp 686.570.473,00 (enam ratus delapan puluh enam juta lima ratus tujuh puluh ribu empat ratus tujuh puluh tiga Rupiah) dan diselesaikan dalam jangka waktu selama 2 (dua) bulan dengan catatan bahwa uang tersebut harus disediakan/diserahkan secara tunai. (bukti P-7) ;

15. Bahwa dikarenakan realisasi pertemuan 14 Januari 2008 tidak ada maka Penggugat kembali menulis Surat Nomor 17/PJPR/I/2008, tanggal 24 Januari 2008, Hal : Penyelesaian Proyek Park Royal (Selanjutnya disebut "Surat Peringatan II Penggugat"). (bukti P-8) ;

16. Bahwa Surat Peringatan II Penggugat inipun tidak diindahkan para Tergugat sehingga pada tanggal 10 Maret 2008 Penggugat kembali menulis Surat Nomor 18/PJPR/III/2008, Hal : Surat Kesepakatan (Selanjutnya disebut "Surat Peringatan III Penggugat"). (bukti P-9) ;

17. Bahwa setelah diberikan Surat Peringatan III maka para Tergugat mengundang rapat pada tanggal 25 Maret 2008 di kantor para Tergugat. Penggugat terkejut karena semua suplier juga diundang oleh para Tergugat dan secara tiba-tiba Tergugat II menyatakan secara lisan dihadapan seluruh suplier telah memutuskan Perjanjian Kerja dengan Penggugat tanpa adanya Surat Peringatan Kepada Penggugat (selanjutnya disebut "wanprestasi IV"). (bukti P-10) ;

18. Bahwa total keseluruhan uang yang sudah diterima dari para Tergugat mulai pembayaran DP sampai dengan yang terakhir bulan Januari 2008 sebesar Rp 18.587.486.678,00 (delapan belas miliar lima ratus delapan puluh tujuh

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)



juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan Rupiah) ;

Bahwa tindakan para Tergugat yang mengabaikan apa yang telah disepakati bersama termasuk terhadap pekerjaan tambah yang diminta para Tergugat telah dilakukan/dilaksanakan Penggugat terhadap proyek pembangunan rumah atas permintaan para Tergugat yang diperhitungkan sebesar Rp 476.280.000,00 (empat ratus tujuh puluh enam juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) ;

19. Bahwa pembayaran para Tergugat kepada Penggugat atas pekerjaan 1 (satu) unit Club House dan 28 (dua puluh delapan) unit Rumah Type A, B dan C setelah dikurangi biaya pekerjaan tambah yang belum dibayar para Tergugat sebesar Rp 18.111.206.678,00 (delapan belas miliar seratus sebelas juta dua ratus enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| a. Total penerimaan uang | Rp 18.587.486.678,00 ; |
| b. Pekerjaan tambah | Rp <u>476.280.000,00</u> ; |
| Total | Rp 18.111.206.678,00 ; |

Terbilang : (delapan belas miliar seratus sebelas juta dua ratus enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan Rupiah) ;

20. Bahwa para Tergugat mengetahui dan telah menerima Laporan Progress Desember yang dibuat Penggugat sebesar 94,803% yang ekuivalen dengan Rp 18.618.740.382,00 (delapan belas miliar enam ratus delapan belas juta tujuh ratus empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh dua Rupiah) ;

Bahwa terbukti pembayaran para Tergugat atas 1 (satu) unit Club House dan 28 (dua puluh delapan) unit Rumah Type A, B dan C sebesar Rp 18.111.206.678,00 (delapan belas miliar seratus sebelas juta dua ratus enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan Rupiah) tidak melebihi Prestasi Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kerja ;

21. Bahwa Penggugat sampai dengan bulan Maret 2008 masih terus bekerja, dengan demikian kerugian-kerugian yang dialami Penggugat karena sudah terikat kerja pada perjanjian yang telah disepakati dan yang merupakan hak-hak Penggugat akibat dibatalkannya Perjanjian Kerja secara sepihak dihitung dari sisa nilai kontrak yang belum terlaksana adalah sebesar Rp 2.812.993.322,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh dua Rupiah) ;

Dengan perincian sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Besarnya nilai sebagaimana isi kontrak kerja yang telah disepakati adalah Rp 20.924.200.000,00 ;
- b. Jumlah pembayaran yang telah diterima Penggugat untuk 1 (satu) unit Club House dan 28 (dua puluh delapan) unit Rumah Type A, B dan C sebesar setelah dikurangi kerja tambah yang belum dibayar para Tergugat sebesar Rp 18.111.206.678,00 ;
- c. Hak Penggugat akibat dibatalkannya perjanjian kerja secara sepihak oleh para Tergugat di depan para suplier pada tanggal 25 Maret 2008 adalah sebesar Rp 20.924.200.000,00 - Rp 18.111.206.678,00 = Rp 2.812.993.322,00 ;

22. Bahwa dalam Pasal 10 Penyelesaian Perselisihan Perjanjian Kerja telah disepakati dan disetujui cara-cara menyelesaikan permasalahan apabila timbul perbedaan atau perselisihan termasuk tidak terbatas atas laporan progress ;

Pasal 10 Penyelesaian Perselisihan, berbunyi sebagai berikut :

Pasal 10.1 Apabila dalam pelaksanaan Surat Perjanjian Kerja ini timbul perbedaan atau perselisihan maka kedua belah pihak setuju untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai sepakat ;

Pasal 10.2 Dalam hal tidak tercapai permufakatan dalam musyawarah tersebut, maka kedua belah pihak sepakat menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut melalui Panitera Pengadilan Negeri terdekat atau yang disepakati ;

23. Bahwa Penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sudah diupayakan Penggugat dengan berkali-kali terbang dari Jakarta menuju Pekanbaru dan telah berjalan cukup lama termasuk telah menghabiskan biaya yang cukup besar, akan tetapi terlihat tidak adanya itikad baik dan tanggung jawab untuk menyelesaikan kontrak kerja sebagaimana yang telah disepakati bersama yang tertuang dalam Perjanjian Kerja ;

24. Bahwa sejak saat diputuskannya Perjanjian Kerja secara sepihak para Tergugat, Penggugat telah berulang kali memohon/meminta baik secara lisan maupun secara tertulis agar barang/peralatan kerja milik Penggugat (yang merupakan modal/dasar mata pencarian Penggugat untuk bekerja) yang ada dilokasi proyek dapat diambil, akan tetapi hal itu tidak diijinkan dan dipersulit para Tergugat ;

Akibat tindakan para Tergugat yang melarang Penggugat untuk mengambil barang/peralatan tersebut, telah menghambat Penggugat untuk bekerja dan

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)



mencari nafkah di tempat lain dan bahkan peralatan tersebut dipakai oleh para Tergugat untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tersebut dengan menggunakan pemborong lain ;

Adapun barang/peralatan milik Penggugat yang masih tertinggal dilokasi proyek milik para Tergugat sebagai berikut :

- a. Scaffolding/steger ;
- b. 2 unit torn air ;
- c. Mesin pompa ;
- d. Alumunium jendela ;
- e. Molding GRC (cetakan untuk kolom dan tiang-tiang) ;

Bahwa dengan ditahannya barang/peralatan kerja milik Penggugat, terhitung sejak diputuskannya Perjanjian Kerja secara sepihak sampai saat ini didaftarkan gugatan ini, Penggugat telah mengalami kerugian yang diperhitungkan sebesar Rp 1.101.579.000,00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- a. Scaffolding/steger ;
Rp 9.719.300,00/bulan x 30 bulan = Rp 291.579.000,00 ;
 - b. 2 unit torn air ;
2 x Rp 150.000,00 x 30 hari x 30 bulan = Rp 270.000.000,00 ;
 - c. Pompa air ;
1 x Rp 150.000,00 x 30 hari x 30 bulan = Rp 135.000.000,00 ;
 - d. Molding GRC (cetakan untuk kolom dan tiang-tiang) ;
9 x Rp 50.000,00 x 30 hari x 30 bulan = Rp 405.000.000,00 ;
- Total = Rp 1.101.579.000,00 ;

25. Bahwa akibat tidak dapat memanfaatkan hasil dari penggunaan barang/peralatan kerja tersebut, maka Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh dari hasil penggunaan peralatan kerja tersebut terhitung sejak diputuskannya Perjanjian Kerja. Oleh karenanya wajar dan patut jika para Tergugat dihukum untuk memberi ganti rugi berupa pembayaran bunga dimana bunga tersebut adalah disesuaikan dengan suku bunga yang berlaku, yaitu rata-rata 4% pertahun ;

Adapun ganti rugi berupa pembayaran bunga terhitung dari diputuskannya Kontrak Kerja secara sepihak oleh para Tergugat sampai saat didaftarkan gugatan ini diperhitungkan sebesar : $4\% \times \text{Rp } 1.101.579.000,00 \times 2,5 \text{ Tahun} = \text{Rp } 110.157.900,00$ (seratus sepuluh juta seratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus Rupiah) ;



26. Bahwa akibat diputuskannya Perjanjian Kerja sepihak tersebut sudah sepatutnya para Tergugat berkewajiban mengembalikan/mengirim semua barang/peralatan kerja milik Penggugat di Tangerang ;

Para Tergugat juga tetap memperhitungkan ganti rugi berikut bunga akibat ditahannya barang/peralatan kerja milik Penggugat oleh para Tergugat tetap diperhitungkan sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

27. Bahwa dengan memperhatikan semua uraian-uraian yang disampaikan di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II (para Tergugat) telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan wanprestasi yang telah menyebabkan kerugian Penggugat dan guna menjamin hak-hak Penggugat, serta adanya kekhawatiran jika para Tergugat mengalihkan hak-hak atas harta bendanya kepada pihak ketiga yang akan dipergunakan untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dan agar gugatan ini tidak sia-sia, maka wajarlah apabila terhadap harta para Tergugat seluruh tanah dan bangunan sebanyak 29 (dua puluh sembilan unit) berupa :

- a. Club House 1 (satu) unit ;
- b. Rumah Type A sebanyak 6 unit ;
- c. Rumah Type B sebanyak 9 unit ;
- d. Rumah Type C sebanyak 13 unit ;

Yang berada di Jalan Gulama, Pekanbaru, Riau, dan atau lebih dikenal dengan Park Royal Residence, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan T. Tambusai ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kosong ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gulama ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Komp. Nangka Raya Permai ;

Mohon Kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dilakukan/diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) ;

28. Bahwa agar para Tergugat mau segera mematuhi putusan Pengadilan, kiranya patut jika kepada para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (uang *dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat ;

29. Bahwa mengingat gugatan wanprestasi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan berharga serta tidak terbantahkan dan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka adalah cukup beralasan jika putusan atas perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Memerintahkan para Tergugat untuk menghentikan semua kegiatan pembangunan di dalam areal/lokasi yang lebih dikenal dengan Park Royal Residence yang beralamat di Jalan Gulama, Pekanbaru, Riau, sampai adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van Gewijsde) di dalam perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR tertanggal 3 Januari 2006 antara Penggugat dan para Tergugat sah menurut hukum ;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi yang dengan memutuskan Perjanjian Kerja secara sepihak di depan para suplier ;
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 2.812.993.322,00 sisa dari nilai kontrak atas Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR tertanggal 3 Januari 2006 akibat Pembatalan perjanjian Kerja sepihak oleh para Tergugat ;
5. Menghukum para Tergugat membayar kerugian akibat ditahannya/dipakainya peralatan kerja Penggugat sebesar Rp 1.101.579.000,00;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar bunga sebesar Rp 110.157.900,00 sebagai akibat kehilangan keuntungan karena ditahannya barang/peralatan kerja milik Penggugat ;
7. Menghukum para Tergugat untuk tetap menghitung dan membayar ganti rugi berikut bunga akibat ditahannya barang/peralatan kerja Penggugat sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
8. Menghukum para Tergugat dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) perhari atas keterlambatan melaksanakan putusan yang berlaku tetap dan pasti ;
9. Menghukum para Tergugat untuk mengembalikan dan mengirim semua barang/peralatan kerja milik Penggugat ke Tangerang ;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap harta benda milik para Tergugat ;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh ongkos perkara ;

Hal. 11 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) ;

Bahwa berkenaan dengan perubahan/penggantian tiang pancang yang telah terpasang, menurut Penggugat dari semua tiang pancang yang telah dibangun ternyata hanya 2 (dua) unit Rumah Type B yang tidak sesuai dengan site plan yang telah disepakati dalam Kontrak Kerja, sehingga para Tergugat dianggap sengaja tidak mengindahkan mencabut tiang pancang yang lama dengan mengganti/membangun tiang pancang yang baru sesuai dengan site plan (gambar perencanaan) sebagaimana yang telah disepakati ;

Padahal pemasangan tiang pancang untuk dasar dudukan pondasi pada proyek Park Royal Residence Pekanbaru (Rumah Type B) dikerjakan oleh pihak III yakni PT. Dinamika Panca Kencana Pekanbaru, dengan demikian lebih relevan jika ditarik sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat ;

Sangatlah jelas terlihat disini, bahwa yang ditarik sebagai pihak Tergugat kurang lengkap, oleh karena itu sangatlah perlu menarik pihak PT. Dinamika Panca Kencana Pekanbaru sebagai pihak Tergugat/turut Tergugat agar persoalan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. (bukti T-I) ;

Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa karena gugatan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*, oleh karena itu secara hukum Majelis Hakim harus menyatakan gugatan tidak diterima ;

2. Gugatan Penggugat Prematur ;

Bahwa gugatan *a quo* terlalu dini untuk diajukan karena permasalahan pekerjaan pembangunan proyek Park Royal Residence belumlah selesai mengingat pihak Penggugat belum melaksanakan kewajibannya yakni belum mengerjakan/menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit Rumah Type B, sedangkan Penggugat telah menerima uang untuk pembangunan 2 (dua) unit Rumah Type B tersebut ;

Sehingga para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;



3. Gugatan Penggugat diajukan tanpa dasar hukum (*onrechtmatige ongegrond*), mengada-ada serta bertujuan hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata ;

Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah sehubungan dengan perjanjian kerja pembangunan proyek Park Royal Residence Pekanbaru tertanggal 3 Januari 2006 antara para Tergugat dengan Penggugat, yang pada Pasal 1 Pokok-pokok Perjanjian dinyatakan "Bahwa pihak pertama incasu para Tergugat yang bertindak sebagai pemberi tugas telah menugaskan pihak kedua incasu Penggugat, dan pihak kedua incasu Penggugat yang bertindak sebagai penerima dan pelaksana tugas. 1.1. Pokok-pokok pekerjaan, pekerjaan yang harus dilaksanakan pihak kedua dalam rangka surat perjanjian kerja ini meliputi kegiatan pengadaan jasa tenaga kerja yang ahli dibidangnya, cakap, terampil dan berpengalaman untuk melaksanakan pekerjaan seperti yang dinyatakan dalam Pasal 6 atas objek-objek sebagai berikut. (bukti T-2) ;

1. Pekerjaan pembuatan gudang, bedeng dan direksi keet ;
2. Pekerjaan pemasangan pagar proyek ;
3. Pelaksanaan uitset dan bou plank ;
4. Penyiapan MCK kerja ;
5. Penyiapan fasilitas pendukung untuk penempatan material ;
6. Pekerjaan utama pembangunan struktur proyek rumah tinggal ;
7. Pekerjaan utama pembangunan finishing proyek rumah tinggal ;
8. Dan atau pekerjaan lain yang diminta atau diperintahkan penyedia lapangan yang ditunjuk oleh pihak pertama dengan persetujuan kedua belah pihak ;

Bahwa permasalahan yang ada adalah Penggugat menyatakan bahwa untuk melanjutkan pembangunan terhadap 2 (dua) unit Rumah Type B, maka para Tergugat harus mengganti/merubah tiang pancang yang sudah terpasang, bahwa dari semua tiang pancang yang telah dibangun hanya 2 (dua) unit Rumah Type B yang tidak sesuai dengan site plan (gambar perencanaan) yang telah disepakati dalam kontrak kerja ;

Bahwa dengan demikian sangatlah jelas pihak Penggugat mengajukan gugatan ini mengada-ada dan hanya bertujuan untuk mendapatkan keuntungan finansial semata ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada serta bertujuan hanya untuk mendapatkan keuntungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

finansial semata, maka sudah sepatutnya gugatan seperti yang Penggugat ajukan ini tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi dalam Eksepsi dan Konvensi dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi ini ;
2. Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2005 Penggugat Rekonvensi I mengajak Tergugat Rekonvensi survey lokasi tanah yang terletak di Jalan Gulama Pekanbaru Riau (Komplek Nangka Raya Permai) yang mana lokasi tanah tersebut akan dibangun kompleks perumahan berbentuk cluster ;
3. Bahwa dalam rangka pengerjaan pembangunan proyek Park Royal Residence, Tergugat Rekonvensi langsung membawa tenaga surveyor untuk mengerjakan beda tinggi tanah (kontur tanah lokasi yang akan direncanakan) antara Jalan Gulama dengan Jalan Komplek Nangka Raya Permai dan mengerjakan, menyimpan titik koordinat tanah lokasi tersebut serta memasang pail beton untuk titik 0 (nol) dasar bangunan yang akan dikerjakan/direncanakan ;
4. Bahwa selanjutnya pada bulan Oktober 2005 Tergugat Rekonvensi kembali membawa tenaga surveyor untuk menentukan dan membentuk site plan yang sudah direncanakan untuk menentukan kavlingan rumah, rencana jalan, saluran dan terutama memasang titik pancang untuk dudukan pondasi setiap rumah yang akan dibangun. Dan pada bulan Oktober tahun 2005 para Penggugat Rekonvensi yang dalam hal ini sebagai pihak pengembang dan owner kompleks perumahan Park Royal Residence memberikan pekerjaan pemancangan tiang pancang untuk dasar dudukan pondasi kepada pihak ketiga yakni PT. Dinamika Panca Kencana Pekanbaru. (bukti PR-1) ;
5. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2005 terjadi kesepakatan awal antara para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang selanjutnya disebut Notulen Kesepakatan, kemudian para Penggugat Rekonvensi memberikan Surat Perjanjian Kerja pembangunan proyek Park Royal Residence Pekanbaru tertanggal 3 Januari 2006 Nomor PDJ/008/I/2006/DIR beserta lampirannya (Notulen Kesepakatan, Site Plan dan Bill Of Quantity) kepada Tergugat Rekonvensi, yang pada pokoknya sebagai berikut : (bukti PR-2) :
 - Club House tercantum harga pekerjaan = Rp 2.750.000.000,00;
 - Rumah Type A = 328 M² x 6 Unit = 1968 M² ;
 - Rumah Type B = 292 M² x 11 Unit = 3212 M² ;

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

- Rumah Type C = $237 \text{ M}^2 \times 13 \text{ Unit} = 3081 \text{ M}^2$;
 - Khusus type C (Athena) termasuk dinding/tembok belakang berikut pintu (kayu) dan jendela aluminium (diluar denah yang ada) ;
 - Harga per meter untuk Type A, B dan C adalah Rp 2.200.000,00/M² (dua juta dua ratus ribu Rupiah) per M² ;
 - Down Payment (DP) sebesar 20% dibagi 2 x 10%, yakni pada saat tanda tangan kontrak dan paling lambat 45 hari dari DP pertama ;
 - Total luas adalah = $8261 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 2.200.000,00 = \text{Rp } 18.174.200.000,00$;
6. Bahwa sejak tanggal 26 Desember 2005 Tergugat Rekonvensi sudah mulai mengerjakan Bonwplan, sedangkan pada tanggal 11 Januari 2006 Tergugat Rekonvensi sudah menerima Down Payment (DP) dari para Penggugat Rekonvensi. (bukti PR-3) ;
7. Bahwa waktu pelaksanaan pembuatan pembangunan proyek Park Royal Residence Pekanbaru yang telah disepakati adalah 300-360 hari kerja sesuai Pasal 2 ayat (1), sebagai berikut (bukti PR-4) :
- “Seluruh pekerjaan tersebut dalam Pasal 1 surat perjanjian pemborongan ini sudah harus diselesaikan dan diserahkan pihak kedua incasu Tergugat Rekonvensi kepada pihak pertama incasu para Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya dalam waktu 300-360 hari kerja sejak ditandatangani SPK ini dan DP yang diterima” ;
- Bahwa namun pada kenyataannya didalam pelaksanaan kerja dilapangan Tergugat Rekonvensi telah terjadi kelebihan waktu kerja dari kontrak kerja tanggal 3 Januari 2006 dikerjakan hingga dengan bulan Oktober 2007 (sekitar 660 hari kerja) itupun pekerjaan dilapangan belum selesai ;
8. Bahwa hingga akhirnya pada bulan November dan Desember 2007 Tergugat Rekonvensi mulai meninggalkan sisa tenaga kerjanya dilapangan yang sudah ditinggalkan oleh Mandor dan kepala sub upahnya, sedangkan Tergugat Rekonvensi sama sekali belum membayar upah kerja sisa tenaga kerjanya, oleh karena Tergugat Rekonvensi telah meninggalkan sisa tenaga kerjanya begitu saja, maka semua upah tenaga kerja ditanggung oleh para Penggugat Rekonvensi ;
9. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2007 Tergugat Rekonvensi mengeluarkan laporan hasil progres lapangan sebesar 94,803%, namun dari hasil yang telah dilaporkan Tergugat Rekonvensi dengan hasil pengawasan dilapangan yang dilaporkan oleh pengawas lapangan hasil pekerjaan lapangan/progres kerja terakhir yakni pada bulan September 2007 adalah sebesar 88,194% termasuk material on side yang sudah dibayar oleh para

Hal. 15 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, dan untuk selanjutnya Tergugat Rekonvensi tidak pernah lagi mengeluarkan dan/atau membuat laporan progres lanjutan dikarenakan tenaga kerja Tergugat Rekonvensi sudah tidak dikontrol dan atau tidak maksimalnya pekerjaan dilapangan ;

10. Bahwa sekitar bulan Januari dan Pebruari 2008 Tergugat Rekonvensi juga tidak melanjutkan sisa pekerjaan dilapangan, hingga pada akhirnya pada bulan Maret 2008 Tergugat Rekonvensi menutup kantor dan gudangnya yang terletak di Komplek Nangka Raya Permai Blok G1 Nomor 2 serta memindahkan semua material on side yang berada digudang kantor tersebut ;

11. Bahwa karena tidak adanya tindakan nyata dari Tergugat Rekonvensi, maka diadakanlah rapat pertemuan, namun beberapa kali diadakan pertemuan belum tercapai kesepakatan juga, hingga pada tanggal 1 Agustus 2008 dibuatlah kesepakatan dan Notulen Rapat antara para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang pada intinya memprogres kembali pekerjaan dilapangan (bukti PR-5) ;

12. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak bersedia menyelesaikan pekerjaannya, sedangkan semua biaya untuk pengerjaan proyek termasuk tiang pancang telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat Rekonvensi juga tidak memberikan tanggapan dengan baik kepada para Penggugat Rekonvensi, sehingga dengan sangat menyesal para Penggugat Rekonvensi mengadukan perkara tersebut kepada Poltabes Pekanbaru berdasarkan Laporan Polisi Nomor Pol. : LP/1055/VII/2009/ Poltabes, tertanggal 21 Juli 2009, dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 dan atau 372 KUHPidana ;

Bahwa karena Tergugat Rekonvensi diduga melakukan penipuan dan/atau penggelapan, maka atas petunjuk Jaksa Penuntut Umum yang menyatakan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) lengkap (P21) sehingga dilakukan penahanan terhadap Tergugat Rekonvensi di Lapas Pekanbaru hingga saat ini ;

13. Bahwa dengan tidak adanya pertanggung jawaban dari Tergugat Rekonvensi terhadap penyelesaian pekerjaan tersebut, dan atas tindakan/ perbuatan Tergugat Rekonvensi sehingga berakibat banyak konsumen/ pembeli rumah pada komplain atas bangunan yang dianggap kurang memenuhi standard, oleh karenanya para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian yang cukup besar, dan apabila dirinci kerugian para Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah

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

sebesar Rp 8.381.253.127,00 (delapan miliar tiga ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu seratus dua puluh tujuh Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

• P engeluar an progres bobot pancang	= Rp 1.108.905.490,00 ;
Pengeluaran 2 (dua) unit Rumah Type B (Roma) yang tidak terbangun	= Rp 1.143.372.000,00 ;
Club House yang tidak diselesaikan pekerjaannya	= Rp 1.136.157.000,00 ;
Rumah contoh 3 (tiga) unit Type A (Monaco), Type B (Roma) dan Type C (Athena) yang tidak diselesaikan pekerjaannya	= Rp 57.715.864,00 ;
Kerugian 27 (dua puluh tujuh) unit Rumah Type A (Monaco), Type B (Roma) dan Type C (Athena) yang tidak diselesaikan pekerjaannya	= Rp 2.378.601.339,00 ;
Kerugian akibat kerusakan pekerjaan yang tidak sesuai standard	= Rp 2.087.648.753,00 ;
Kerugian akibat penunggakan listrik lapangan yang tidak dibayar	= Rp 47.596.516,00 ;
Kerugian karena pembebanan bunga Bank atas 11 (sebelas) unit Rumah Type A, B dan C yang tidak diselesaikan pekerjaannya	= <u>Rp 421.256.165,00 ;</u>
Jumlah	= Rp 8.381.253.127,00 ;

(delapan miliar tiga ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu seratus dua puluh tujuh Rupiah) ;

Bahwa selain kerugian materiil tersebut di atas, para Tergugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immaterial yang diakibatkan atas tindakan Tergugat Rekonvensi yang jelas merupakan perbuatan yang bertentangan dengan etika bisnis yang berlaku secara umum, tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut secara langsung bertujuan menjatuhkan reputasi dan



kredibilitas para Penggugat Rekonvensi (hilangnya kepercayaan para konsumen, rekan bisnis, para supplier), maka dengan ini para Penggugat Rekonvensi meminta supaya Tergugat Rekonvensi membuat permohonan maaf secara terbuka kepada para Penggugat Rekonvensi yang dimuat di Surat Kabar Harian (SKH) Nasional dan Surat Kabar Harian (SKH) setempat, yakni SKH “Kompas”, SKH “Media Indonesia” dan SKH “Riau Pos”, SKH “Tribun” ;

14. Bahwa terhadap tindakan Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini masih belum membayar sisa pekerjaan yang belum diselesaikan, sedangkan para Penggugat Rekonvensi telah memberikan semua biaya pengerjaan proyek Park Royal, maka berlakulah pasal :

a. Pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai 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” ;

b. Pasal 1246 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya, terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-kecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini” ;

c. Pasal 1248 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan” ;

15. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini kelak, apalagi Tergugat Rekonvensi cenderung beritikad buruk dengan cara melepas tanggung jawab atas kerugian yang diderita para Penggugat Rekonvensi, maka para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang akan dirinci kemudian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala apa yang diuraikan dalam Eksepsi, Konvensi dan Rekonvensi, mohon Majelis Hakim yang mulia memutuskan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat sepenuhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konvensi :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menolak permohonan sita jaminan Penggugat ;

Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan yang diajukan para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi secara materiil maupun secara immaterial ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian atas yang diderita para Penggugat Rekonvensi berupa :
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp 8.381.253.127,00 (delapan miliar tiga ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu seratus dua puluh tujuh Rupiah) dibayar tunai, dengan rincian sebagai berikut :

<ul style="list-style-type: none"> • P engeluar an progres bobot pancang 	= Rp 1.108.905.490,00 ;
Pengeluaran 2 (dua) unit Rumah Type B (Roma) yang tidak terbangun	= Rp 1.143.372.000,00 ;
Club House yang tidak diselesaikan pekerjaannya	= Rp 1.136.157.000,00 ;

Disclaimer



Rumah contoh 3 (tiga) unit Type A (Monaco), Type B (Roma) dan Type C (Athena) yang tidak diselesaikan pekerjaannya	= Rp 57.715.864,00 ;
Kerugian 27 (dua puluh tujuh) unit Rumah Type A (Monaco), Type B (Roma) dan Type C (Athena) yang tidak diselesaikan pekerjaannya	= Rp 2.378.601.339,00 ;
Kerugian akibat kerusakan pekerjaan yang tidak sesuai standard	= Rp 2.087.648.753,00 ;
Kerugian akibat penunggakan listrik lapangan yang tidak dibayar	= Rp 47.596.516,00 ;
Kerugian karena pembebanan bunga Bank atas 11 (sebelas) unit Rumah Type A, B dan C yang tidak diselesaikan pekerjaannya	= Rp 421.256.165,00 ;

- b. Pernyataan permohonan maaf Tergugat Rekonvensi secara terbuka kepada para Penggugat Rekonvensi yang dimuat di Surat Kabar Harian (SKH) Nasional dan Surat Kabar Harian (SKH) setempat, yakni SKH "Kompas", SKH "Media Indonesia" dan SKH "Riau Pos", SKH "Tribun" ;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) perhari dihitung sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini ;
6. Menyatakan putusan perkara dalam Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum lain ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini ;
Ex aequo et bono, apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 354/Pdt.G/2009/PN.TNG., tanggal 28 Oktober 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menyatakan gugatan Provisi tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR tertanggal 3 Januari 2006 antara Penggugat dan para Tergugat sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan memutuskan Perjanjian Kerja secara sepihak di depan para Suplier ;
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp 2.812.993.322,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh dua Rupiah) sisa dari nilai kontrak atas Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR tertanggal 3 Januari 2006 akibat Pembatalan perjanjian Kerja sepihak oleh para Tergugat ;
5. Menghukum para Tergugat membayar kerugian akibat ditahannya/dipakainya peralatan kerja Penggugat sebesar Rp 1.101.579.000,00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah) ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar bunga sebesar Rp 110.157.900,00 (seratus sepuluh juta seratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus Rupiah) sebagai akibat kehilangan keuntungan karena ditahannya barang/peralatan kerja milik Penggugat ;
7. Menghukum para Tergugat untuk tetap menghitung dan membayar ganti rugi berikut bunga akibat ditahannya barang/peralatan kerja Penggugat sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
8. Menghukum para Tergugat untuk mengembalikan dan mengirim semua barang/peralatan kerja milik Penggugat ke Tangerang ;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap harta benda milik para Tergugat yaitu rumah nomor 1, nomor 3 dan nomor 5 dilokasi sengketa sebagaimana Berita Acara Penyitaan yang disebut dalam Berita Acara Persidangan ini ;
10. Menolak gugatan yang selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul yang dihitung sejumlah Rp 3.341.000,00 (tiga juta tiga ratus empat puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat I dan II/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah

Hal. 21 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 59/PDT/2011/PT.BTN., tanggal 26 Oktober 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 14 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I /Pembanding I (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 November 2011) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 25 November 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 354/Pdt.G/2009/PN.TNG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 November 2011 (itu juga) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 14 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding II (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 November 2011) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 28 November 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 354/Pdt.G/2009/PN.TNG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Desember 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 15 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan II/ Pembanding I dan II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 27 Desember 2011 ;

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

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

Judex Facti Telah Salah Menerapkan Hukum Dan Melakukan Kekhilafan Karena Tidak Mempertimbangkan Fakta-Fakta Baik Yang Terungkap Selama Persidangan Di Tingkat Pertama Maupun Di Tingkat Banding :

1. Bahwa *Judex Facti* terbukti tidak mempertimbangkan seluruh fakta-fakta baik yang terungkap selama persidangan di tingkat pertama maupun di tingkat



banding, dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melakukan kekhilafan sehingga mempengaruhi pertimbangan hukum maupun putusan yang dibuatnya ;

2. Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan Pemohon Kasasi sebagaimana yang termuat dalam Memori Banding Tambahan tertanggal 18 Oktober 2011 yang telah diajukan secara sah dan patut melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Tanda Penerimaan Tambahan Memori Banding Perkara Nomor 354/Pdt.G/2009/PN.TNG tertanggal 18 Oktober 2011. Walaupun *Judex Facti* pada halaman 4 alinea 4 menyatakan telah menerima tambahan Memori Banding tersebut, namun dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* sama sekali tidak menyinggung dan mempertimbangkan fakta-fakta yang Pemohon Kasasi ungkapkan di dalamnya ;

3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 16 alinea kedua dan ketiga yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa baik memori banding yang diajukan para Pembanding semula para Tergugat, maupun dalam Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal baru, melainkan hanya merupakan ulangan terhadap hal-hal yang sudah dikemukakan dipersidangan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena itu tidak relevan untuk dipertimbangkan kembali dalam tingkat banding” ;

“Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan menilai fakta-fakta hukum dan bukti-bukti dalam perkara ini, ternyata bahwa fakta-fakta hukum dan atau bukti-bukti tersebut kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama secara tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini” ;

4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut jelas merupakan kekhilafan, oleh karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan Memori Banding Tambahan, dan tidak ada Kontra Memori atas Memori Banding Tambahan tersebut. Apabila *Judex Facti* membaca dan mempertimbangkan Memori Banding Tambahan maka akan ditemukan fakta-fakta baru yang belum dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama, yang sepatutnya dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Banding ;



5. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 16 alinea keempat yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari secara saksama berkas perkara ... (dan seterusnya)” ;

Faktanya Hakim Tingkat Banding tidak mempelajari keseluruhan berkas perkara, khususnya menyangkut fakta-fakta yang termuat dalam Memori Banding Tambahan, dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding ini tidak sesuai dengan fakta yang ada ;

6. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 16 alinea kelima yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Oktober 2010, Nomor 354/Pdt.G/2009/PN.TNG dapat dipertahankan dalam tingkat banding, oleh karenanya harus dikuatkan” ;

Sebagaimana telah diungkapkan sebelumnya, oleh karena pertimbangan Hakim Tingkat Banding didasarkan pada adanya suatu kesalahan penerapan hukum dan kekhilafan, maka putusan yang dihasilkan bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan, sehingga patut untuk dibatalkan ;

Berdasarkan hal tersebut Pemohon Kasasi sungguh-sungguh mengharapkan dan memohon kepada *Judex Juris* untuk mempertimbangkan fakta-fakta yang telah diungkapkan dalam Memori Banding Tambahan sebagaimana akan disampaikan kembali dibawah ini ;

Dalam Konvensi :

Dalam Pokok Perkara :

Fakta Hukum :

1. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pekerjaan Selesai tertanggal 16 September 2005 PT Dinamika Panca Kencana telah selesai mengerjakan pekerjaan pemancangan di proyek yang berlokasi di Jalan Gulama, dengan rincian sebagai berikut : (vide bukti T.3) ;

- Pengiriman pile ukuran 20 x 20 x 6 Meter dengan jumlah 324 batang ;
- Pengiriman pile ukuran 20 x 20 x 3 Meter dengan jumlah 88 batang ;
- Pemakaian pile ukuran 20 x 20 x 6 Meter dengan jumlah 245 batang ;
- Pemakaian pile ukuran 20 x 20 x 3 Meter dengan jumlah 72 batang ;

2. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi mengikat Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan Park Royal Residence Pekanbaru, Riau sesuai Perjanjian Kerja Nomor : PDJ/008/I/2006/DIR tanggal 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2008 (vide bukti T-4a) disertai dengan lampiran-lampiran berupa Notulen Kesepakatan tertanggal 22 Desember 2005 (vide bukti T.4.b), Site Plan, dan Bill of Quantity Club House, Rumah Type A, Type B, dan Type C dengan harga Rp 2.200.000/M² dengan sistem pembayaran Lumpsum Fixed Price sudah termasuk upah kerja dan bahan (selanjutnya disebut "Perjanjian Kerja") berupa pembangunan 1 Club House dan 30 (tiga puluh) unit rumah dengan rincian sebagai berikut :

1. Club House 1 (satu) unit = Rp 20.750.000.000,00 ;
 2. Rumah Type A (6 unit, @ 328 M²)
6 unit x 328 M² = 1968 M² x Rp 2.200.000,00 ;
= Rp 4.329.600.000,00 ;
 3. Rumah Type B (11 unit, @ 292 M²) ;
11 unit x 292 M² = 3212 M² x Rp 2.200.000,00 ;
= Rp 7.066.400.000,00 ;
 4. Rumah Type C (13 unit, @ 237 M²) ;
13 unit x 237 M² = 3081 M² x Rp 2.200.000,00 ;
= Rp 6.778.200.000,00 ;
- Total biaya = Rp 20.924.200.000,00 ;

3. Bahwa sebelum adanya perjanjian tersebut, Termohon Kasasi telah melakukan survey ke lokasi proyek dengan membawa tenaga surveyor untuk menentukan dan membuat site plan untuk menentukan kavling rumah, rencana jalan, saluran dan titik pancang sebagai dudukan pondasi dari setiap rumah yang akan dibangun dimana pekerjaan pemancangan dilakukan oleh pihak ketiga yaitu PT. Dinamika Panca Kencana. Dan sejak tiang-tiang pancang telah terpasang hingga dibuatnya Perjanjian Kerja tersebut tidak ada keluhan dan keberatan apapun dari Termohon Kasasi menyangkut keberadaan tiang-tiang pancang baik menyangkut letak titik pancang maupun bentuknya ;

Judex Facti Telah Keliru Dalam Pertimbangannya Menyangkut Pemasangan Tiang Pancang Untuk 2 Unit Rumah Tipe B :

4. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 99 alinea 2 (dua) putusan yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, secara lisan antara Penggugat dan para Tergugat telah disepakati pembangunan terhadap 2 (dua) unit Rumah Type B dilanjutkan oleh Penggugat setelah para Tergugat merubah/mengganti tiang pancang yang sudah dipasang oleh para Tergugat, karena dari semua tiang pancang

Hal. 25 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



yang sudah dibangun oleh para Tergugat hanya 2 (dua) unit Rumah Type B yang tidak sesuai dengan site plan yang telah disepakati dalam kontrak kerja” ;

“Menimbang, bahwa untuk membuktikan kesaksian para saksi dari Penggugat, maka atas permintaan Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru telah melakukan pemeriksaan ke lokasi obyek perkara dan dari Berita Acara Pemeriksaan setempat tersebut Majelis Hakim perkara ini menemukan fakta bahwa tiang pancang sudah terpasang untuk Rumah Type B, akan tetapi tiang pancang tersebut peruntukannya tidak untuk rumah akan tetapi cocok untuk Ruko (sebagaimana juga dibenarkan oleh saksi-saksi dari pihak Penggugat dan para Tergugat)” ;

5. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya dan hanya mempertimbangkan keterangan yang disampaikan oleh Termohon Kasasi tanpa melihat alasan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi menyangkut tiang pancang ;
6. Bahwa alasan Termohon Kasasi yang tidak melakukan pekerjaan membangun 2 (dua) unit Rumah Type B karena tiang-tiang pancang yang telah terpasang tidak sesuai dengan site plan merupakan alasan yang mengada-ada oleh karena site plan yang disepakati hanyalah berupa gambar perencanaan letak dan luas tanah dan bangunan, tidak mempersoalkan bentuk tiang pancang ;
7. Bahwa tidak benar pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan telah ada kesepakatan secara lisan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi bahwa pembangunan terhadap 2 (dua) unit Rumah Type B dilanjutkan Termohon Kasasi setelah Pemohon Kasasi merubah/ mengganti tiang pancang yang sudah dipasang, oleh karena sejak awal tiang-tiang pancang tersebut berdiri hingga penandatanganan perjanjian kerja tidak ada keberatan atau keluhan apapun dari Termohon Kasasi menyangkut kondisi maupun letak tiang-tiang pancang tersebut ;
8. Bahwa sebagaimana diakui Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi telah melunasi pembayaran Down Payment pada tanggal 24 Maret 2006, bahwa selanjutnya pada Januari 2008 telah melakukan pembayaran sebesar Rp 18.587.486.678,00 namun kenyataannya pekerjaan yang dilakukan Termohon Kasasi banyak yang belum selesai bahkan terdapat banyak kerusakan ;
9. Bahwa atas dasar tersebut Pemohon Kasasi telah melaporkan Termohon Kasasi tindak pidana Penipuan sebagaimana dimaksud Pasal 378



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPidana, akhirnya berdasarkan putusan Nomor 61/Pid/B/2010/PN.Pbr tanggal 12 April 2010 jo. putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 150/Pid/2010/PTR tanggal 2 Juli 2010 Termohon Kasasi dinyatakan bersalah karena terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penipuan menyangkut pembangunan proyek perumahan Park Royal Residence (vide bukti t-14) ;

Judex Facti Telah Keliru Menyatakan Pemohon Kasasi Telah Melakukan wanprestasi Karena Menghentikan Sepihak Perjanjian Kerja ;

10. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 100 alinea 1 putusan yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dikarenakan para Tergugat dengan sengaja tidak mengindahkan mencabut tiang pancang yang lama dengan mengganti/ membangun tiang pancang yang baru sesuai dengan site plan (gambar perencanaan) sebagaimana yang telah disepakati sehingga Penggugat tidak dapat membangun kedua Rumah Type B tersebut, dan sebagai akibatnya para Tergugat malah menghentikan sepihak perjanjian kerja, sehingga perbuatan para Tergugat menghentikan sepihak perjanjian kerja dikategorikan sebagai telah melakukan wanprestasi” ;

11. Bahwa sebagaimana penjelasan sebelumnya tidak ada alasan bagi Pemohon Kasasi untuk mencabut tiang pancang yang telah terpasang, karena sudah diperjanjikan bahwa Termohon Kasasi akan membangun rumah dengan menggunakan tiang pancang yang ada/ yang telah terpasang ;

12. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi tidak menyelesaikan pekerjaannya 100% dan sama sekali tidak membangun 2 Rumah Type B sementara Pemohon Kasasi telah melakukan kewajiban untuk melakukan pembayaran, maka tidak ada pilihan bagi Pemohon Kasasi untuk mengakhiri Perjanjian Kerja. Atas pengakhiran Perjanjian Kerja ini Termohon Kasasi juga tidak menyatakan keberatannya bahkan kemudian meninggalkan lokasi proyek dan menelantarkan pekerjaan yang tengah dikerjakannya demikian pula dengan pekerja-pekerjanya ;

Dengan demikian tidaklah tepat pertimbangan yang menyatakan perbuatan Pemohon Kasasi menghentikan Perjanjian Kerja dikategorikan sebagai telah melakukan wanprestasi, maka putusan *Judex Facti* patut dibatalkan ;

Judex Facti Sama Sekali Tidak Mempertimbangkan Pemeriksaan Setempat Yang Dilakukan Oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru Di Lokasi Proyek ;

Hal. 27 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa di dalam pertimbangannya, *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan hasil dari pemeriksaan setempat ke lokasi proyek yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagaimana dapat dilihat pada Berita Acara Persidangan, untuk menilai kondisi dan keadaan proyek yang sesungguhnya ;

14. Bahwa sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor : 354/Pdt.G/2009/PN.TNG yang dinyatakan terbuka untuk umum tersebut juga dihadiri oleh Termohon Kasasi, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru telah melakukan persidangan dilokasi objek perkara pada hari Jumat, tanggal 25 Juni 2010, jam 14.00 Wib, dengan susunan Majelis Hakim sebagai berikut :

1. Minanoer Rachmad,SH.,MH., sebagai Hakim Ketua ;
2. Sigit Pradewa,SH.,MH., Sebagai Hakim Anggota ;
3. Budi Prasetyo,SH., sebagai Hakim Anggota ;
4. Yarnis sebagai Panitera Pengganti ;

Diperoleh hasil pengamatan sebagai berikut :

Untuk Club House :

- Gedung baru dibangun $\frac{1}{2}$ jadi ;
- Lantai 1 dinding sudah diplaster lantai masih dalam pengecoran ;
- Lantai 2 tangga naik sudah dibuat dan lantai masih dalam pengecoran, dinding sudah diplaster ;
- Lantai 3 tangga naik sudah dibuat dan lantai masih dalam pengecoran, dinding sudah diplaster ;
- Semua lantai belum dikeramik ;

Untuk Rumah Type A (sebanyak 6 unit) :

- Nomor 1 : tangga rusak, belum ada jendela dan pintu, lantai rusak, flapon ada sebagian dan belum dicat ;
- Nomor 3 : sudah sempurna dan sudah berpenghuni ;
- Nomor 5 : sudah sempurna dan sudah berpenghuni ;
- Nomor 2 : tangga rusak, belum ada jendela, pintu dan lantai rusak, flapon ada sebagian dan belum dicat ;
- Nomor 6 : tangga rusak, belum ada jendela, pintu dan lantai rusak, flapon ada sebagian dan belum dicat ;
- Nomor 8 : sudah sempurna dan sudah berpenghuni ;

Untuk Rumah Type B (hanya ada 9 unit dari yang disepakati 11 unit) :

- Nomor 1 : masih renovasi ;

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 termutasi 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

- Nomor 3 : sudah dihuni dan sudah sempurna ;
- Nomor 5 : masih renovasi ;
- Nomor 2 : tangga rusak lantai rusak, tidak ada kaca jendela dan pintu, kusen sebagian rusak, tangga ke lantai 2 dan 3 kiri kanan belum ada teralis, plafon belum dicat ;
- Nomor 6 : kondisi sudah bagus ;
- Nomor 8 : kondisi sudah bagus ;
- Nomor 16 : retak-retak lantai 1, 2, dan 3, tangga belum dikeramik, belum ada kaca jendela dan pintu, plafon sebagian belum dicat ;
- Nomor 18 : sudah berpenghuni ;
- Nomor 20 : sudah berpenghuni, tiang depan retak-retak ;
- Rencana 2 rumah belum dibangun masih berupa tiang pancang sudah terpasang dengan ukuran bulat berdiameter 40 Cm ;

Untuk Rumah Type C (ada 13 unit) :

- Nomor 1 : renovasi hampir selesai ;
- Nomor 2 : sudah selesai ;
- Nomor 3 : renovasi, belum ada jendela dan pintu kusen lantai 1 bagian belakang rusak, tangga kiri kanan belum dipasang besi trails ;
- Nomor 4 : renovasi, belum ada jendela dan pintu, plafon ruang tamu rusak, tangga naik ke lantai 2 rusak ;
- Nomor 5 : tahap finishing ;
- Nomor 6 : sudah sempurna ;
- Nomor 7 : renovasi, belum ada jendela dan pintu plafon sebagian sudah dicat ;
- Nomor 8 : tahap finishing ;
- Nomor 9 : tahap finishing ;
- Nomor 10 : tahap finishing ;
- Nomor 11 : tahap finishing ;
- Nomor 12 : sudah dihuni ;
- Nomor 13 : sudah terjual ;

Dari hasil pemeriksaan tersebut terbukti pekerjaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi belum seluruhnya selesai, bahkan masih terdapat kerusakan-kerusakan yang merupakan kewajiban Termohon Kasasi untuk memperbaikinya sesuai Perjanjian Kerja ;

Pertimbangan *Judex Facti* Mengenai Ganti Rugi Sangatlah Tidak Wajar Dan Tidak Berdasar ;

Hal. 29 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



15. Bahwa *Judex Facti* mengabulkan seluruh tuntutan ganti rugi yang diajukan Termohon Kasasi, padahal tidak memiliki dasar sama sekali ;

16. Bahwa sebagaimana fakta yang terungkap selama persidangan, Pemohon Kasasi telah membayar Down Payment sampai dengan Januari 2008 sebesar Rp 18.587.486.678, sebagaimana pengakuan Termohon Kasasi dalam dalil gugatannya butir 18 sebagai berikut :

“Bahwa total keseluruhan uang yang sudah diterima dari para Tergugat mulai pembayaran DP sampai dengan yang terakhir bulan Januari 2008 sebesar Rp 18.587.486.678,00 (delapan belas miliar lima ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan Rupiah)” ;

17. Bahwa berdasarkan rekap laporan kemajuan progres proyek Park Royal Residence tertanggal 27 Desember 2007 (bukti P-6) pekerjaan yang telah dilakukan Termohon Kasasi baru mencapai 94,803% (sembilan puluh empat koma delapan ratus tiga persen) yang ekuivalen dengan Rp 18.618.740.382 (delapan belas enam ratus delapan belas juta tujuh ratus empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh dua Rupiah), sebagaimana diakui Termohon Kasasi dalam dalil gugatannya butir 20 sebagai berikut :

“Laporan Progress Desember yang dibuat Termohon Kasasi yaitu sebesar 94,803% yang ekuivalen dengan Rp 18.618.740.382,00 (delapan belas enam ratus delapan belas juta tujuh ratus empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh dua Rupiah)” ;

Sehingga telah ada bukti surat dan bukti pengakuan dari Termohon Kasasi yang mengakui baru menyelesaikan 94,803% dari total nilai kontrak ;

18. Bahwa berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR alat bukti yang sah dan diakui terdiri dari :

- a. Bukti Tulisan ;
- b. Saksi ;
- c. Persangkaan ;
- d. Pengakuan, dan ;
- e. Sumpah ;

Dengan demikian terdapat 2 (dua) alat bukti yang sah yaitu Bukti Tulisan yaitu bukti P-6 yang didukung oleh pengakuan Termohon Kasasi di dalam gugatannya butir 20 yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*. Oleh karena *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam penerapan hukum dengan tidak mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan, maka putusan *Judex Facti* patut dibatalkan ;



19. Bahwa dalil Termohon Kasasi yang menyatakan masih bekerja di lokasi proyek hingga Maret 2008 sama sekali tidak sesuai fakta karena sejak Desember 2007 Termohon Kasasi sudah meninggalkan proyek dan beberapa pekerja yang dipekerjakan oleh Termohon Kasasi bahkan ditelantarkan di lokasi proyek tanpa dibayar upahnya, dimana akhirnya Pemohon Kasasi mempekerjakan pekerja tersebut dan memberikan upah untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan yang belum diselesaikan Termohon Kasasi ;

20. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 100 alinea 4 yang menghitung kewajiban Pemohon Kasasi sebesar Rp 2.812.993.322,00 yang perhitungannya diperoleh dari total nilai proyek berdasarkan Perjanjian yaitu Rp 20.924.200.000,00 dikurangi jumlah yang telah dibayar Pemohon Kasasi setelah dikurangi biaya-biaya untuk Pekerjaan Tambahan yaitu Rp 18.111.206.678,00 adalah tidak sesuai dengan kaidah hukum dan keadilan karena 2 alasan yaitu :

1. Rp 20.924.200.000,00 merupakan total nilai proyek yang hanya akan dibayar oleh Pemohon Kasasi apabila Termohon Kasasi menyelesaikan seluruh kewajibannya sesuai kontrak, yaitu membangun 1 Club House dan 30 unit rumah. Faktanya Termohon Kasasi hanya membangun 1 Club House dan 28 unit rumah, itupun masih banyak kekurangan dan kerusakannya ;
2. Pekerjaan tambah sebagaimana didalilkan Termohon Kasasi merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak didukung bukti apapun yang Pemohon Kasasi bantah dengan keras ;

21. Bahwa sudah sepatutnya apabila Pemohon Kasasi membayar pekerjaan-pekerjaan yang memang benar-benar telah dikerjakan oleh Termohon Kasasi, dimana sisa yang harus dibayar Pemohon Kasasi dapat dihitung dari nilai pekerjaan yang telah dikerjakan Termohon Kasasi dikurangi sejumlah dana yang telah dibayar Pemohon Kasasi sebagai berikut :

$$\text{Rp } 18.618.740.382,00 - \text{Rp } 18.587.486.678,00 = \text{Rp } 31.253.704,00 ;$$

Dengan demikian sisa kewajiban Pemohon Kasasi hanyalah tinggal sebesar Rp 31.253.704,00 (tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus empat Rupiah) ;

22. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 610 K/Sip/1968 tanggal 29 April 1970 disebutkan bahwa dalam hal pihak yang mengajukan tuntutan ganti rugi berhak untuk mendapatkan ganti rugi itu tetapi jumlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dituntutnya dianggap tak pantas, Hakim berwenang menetapkan jumlah yang sepatasnya harus diberikan ;

Dengan demikian oleh karena *Judex Facti* telah mengabulkan tuntutan ganti rugi yang tidak wajar dan tidak berdasar hukum, maka putusan *Judex Facti* patut untuk dibatalkan ;

Pertimbangan *Judex Facti* menyangkut para Termohon Kasasi Telah Menahan Barang Milik Termohon Kasasi Tidak Sesuai Fakta ;

23. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 101 alinea 2 (dua) yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-17 dan didukung oleh keterangan saksi Penggugat (saksi Machfud) dan saksi dari Tergugat (saksi Hariono) maka telah terbukti kerugian yang diderita oleh Penggugat (dengan ditahannya Material/barang peralatan kerja milik Penggugat) adalah sebesar Rp 1.101.579.000,00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :... (dan seterusnya)” ;

24. Bahwa *Judex Facti* jelas-jelas telah keliru dalam menilai alat bukti dan keterangan saksi yang dihadirkan selama persidangan ;

25. Bahwa bukti P-17 yang diajukan Termohon Kasasi merupakan surat yang dibuat kuasa hukum Termohon Kasasi yang isinya tentu menguntungkan Termohon Kasasi. Isi surat tersebut tidak sesuai fakta dan Pemohon Kasasi bantah dengan keras. Oleh karena justru Termohon Kasasi yang meninggalkan dan menelantarkan alat-alat kerjanya di lokasi proyek ;

26. Bahwa saksi yang diajukan Termohon Kasasi bernama Machfud dan saksi yang diajukan Pemohon Kasasi bernama Hariono sesuai Berita Acara Persidangan tidak pernah menyatakan para Termohon Kasasi telah menahan material/barang peralatan kerja milik Termohon Kasasi;

27. Bahwa oleh karena pertimbangan *Judex Facti* tidak didasarkan pertimbangan yang obyektif dan jelas-jelas keliru dalam mendengarkan keterangan saksi selama persidangan, maka sudah sepatutnya amar putusan yang menyatakan menghukum Pemohon Kasasi/para Tergugat membayar kerugian akibat ditahannya/ dipakainya peralatan kerja Termohon Kasasi sebesar Rp 1.101.157.900.000,00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah) untuk dibatalkan ;

Demikian pula hukuman kepada Pemohon Kasasi untuk menanggung kerugian bunga akibat menahan barang sebesar Rp 110.157.900 (seratus



sepuluh juta seratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus Rupiah) yang diperoleh dari bunga rata-rata 4% pertahun dikalikan jumlah kerugian akibat ditahannya barang (quad non) dikalikan 2,5 tahun (penentuan 2,5 tahun ini juga tidak jelas darimana dasarnya) sebagai berikut :

$4\% \times \text{Rp } 1.101.157.900.000,00 \times 2,5 \text{ tahun} = \text{Rp } 110.157.900,00 ;$

Sudah sepatutnya pula untuk dibatalkan ;

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil dalam gugatan Rekonvensi Termohon Kasasi dengan alasan karena gugatan konpensasi dikabulkan ;
2. Bahwa fakta selama persidangan menunjukkan bahwa Termohon Kasasi mengakui baru menyelesaikan proyek sebesar 94,803%, artinya Termohon Kasasi belum menyelesaikan keseluruhan kewajibannya, masih ada sisanya sebesar $100\% - 94,803\% = 5,197\%$ (lima koma seratus sembilan puluh tujuh persen) ;
3. Bahwa sisa kewajiban Termohon Kasasi tersebut tidak pernah dikerjakan karena Termohon Kasasi telah meninggalkan lokasi proyek bulan Januari 2008, maka apabila dinilai dengan uang kewajiban Termohon Kasasi yang belum dilaksanakan adalah sebesar Rp 1.087.430.678,00 (satu miliar delapan puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh ribu enam ratus tujuh puluh delapan Rupiah) ;
 $5,197\% \times \text{Rp } 20.924.200.000,00 \text{ (nilai kontrak)} = \text{Rp } 1.087.430.678,00 ;$
4. Bahwa selain itu Termohon Kasasi juga telah melanggar beberapa isi kesepakatan berdasarkan Perjanjian Kerja sebagai berikut :

Pasal 2.3 :

“Masa pemeliharaan adalah 90 hari terhitung sejak tanggal serah terima. Apabila setelah masa pemeliharaan terjadi hujan yang menimbulkan kerusakan/masalah atas bangunan tersebut, maka Pihak Kedua (baca : Termohon Kasasi) tetap harus bertanggung-jawab untuk memperbaiki kerusakan/masalah atas bangunan tersebut” ;

Pasal 2.4 :

“Setelah masa pemeliharaan berakhir, Pihak Kedua setelah mendapat persetujuan penyelia lapangan dan menyerahkan hasil pekerjaan kepada Pihak Pertama dengan menerbitkan Sertificate/Surat Penyelesaian Pekerjaan” ;

Pasal 6.1 angka 2 :



“Pihak Kedua bertanggung-jawab atas seluruh pekerjaan yang dilaksanakan oleh tenaga kerja tersebut mulai dari pembangunan pondasi, konstruksi sampai dengan finishing sesuai yang tercantum dalam Pasal 1.1 dan Pasal 4.1” ;

Pasal 6.1 angka 3 :

“Pihak Kedua turut bertanggung-jawab atas kerapian pekerjaan mulai dari setiap ruangan sampai dengan bentuk rumah” ;

Pasal 6.1 angka 4 :

“Jika hasil pekerjaan tidak sesuai dengan perjanjian, maka seluruh biaya perbaikan termasuk material menjadi tanggung-jawab Pihak Kedua” ;

Pasal 6.1 angka 9 :

“Menyerahkan keseluruhan pekerjaan seperti yang dinyatakan dalam lingkup pekerjaan dan spesifikasi tehnik bangunan” ;

Kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian ini tidak dilaksanakan Termohon Kasasi, karena Termohon Kasasi telah meninggalkan lokasi proyek Januari 2008 sementara masih banyak pekerjaan yang belum selesai ;

5. Bahwa menurut keterangan saksi yang diajukan Termohon Kasasi sendiri bernama Murjito yang saat itu sebagai Proyek Manager menyatakan pembangunan Club House baru berjalan 60% (enam puluh persen), bahkan berdasarkan keterangan seluruh saksi-saksi yang dihadirkan baik oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi menyatakan bahwa proyek belum selesai 100% ;
6. Bahwa Pemohon Kasasi juga menderita kerugian karena mengeluarkan biaya untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan pada 1 Club House dan 28 unit rumah yang sudah terbangun, dengan demikian sudah sepatutnya Termohon Kasasi dihukum membayar ganti rugi atas kerusakan-kerusakan tersebut sebesar Rp 2.087.648.753,00 (dua miliar delapan puluh tujuh juta enam ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh tiga Rupiah). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara, yang menyatakan :
“Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantinya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya” ;
7. Bahwa agar Termohon Kasasi tidak mengulur-ulur waktu melaksanakan putusan perkara ini maka sepatutnya juga dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) perhari terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah salah menerapkan hukum, bahwa pertimbangan Majelis hakim pada halaman 100 tentang penetapan wanprestasi telah tidak berdasarkan hukum, pertimbangan tersebut sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dikarenakan para Tergugat dengan sengaja tidak mengindahkan mencabut tiang pancang yang lama dengan mengganti/membangun tiang pancang yang baru sesuai dengan site plan (gambar perencanaan) sebagaimana yang telah disepakati sehingga Penggugat tidak dapat membangun Rumah Type B tersebut dan sebagai akibatnya para Tergugat malah menghentikan sepihak perjanjian kerja, sehingga perbuatan para Tergugat menghentikan sepihak perjanjian kerja dikategorikan sebagai telah melakukan wanprestasi” ;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut di atas tidak didasari oleh Fakta Hukum, bahwa dalam penetapan wanprestasi bukanlah dapat dikategorikan tapi membutuhkan ;

- 1 Somasi jika prestasi yang diinginkan masih dapat dilaksanakan :

Bahwa perjanjian antara Tergugat I/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi II adalah Perikatan Untuk Melakukan Sesuatu dalam hal ini Prestasi Penggugat Konvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi memanggil melalui surat bukti surat yang diberi tanda T-7 a tertanggal 17 Maret 2008 ;

Bahwa isi dari bukti surat yang diberi tanda T-7a adalah merupakan panggilan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Konvensi/Termohon Kasasi untuk melanjutkan pekerjaan artinya prestasi masih dapat dipenuhi ;

- 2 Bahwa pertimbangan lain yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah tanggal 25 Maret 2008 didepan para Suplier (halaman 94 alinea ke 3) adalah tidak berdasarkan hukum karena pada bukti surat ;

- Yang diberi tanda bukti T 7-a tanggal 17 Maret 2008 ;
- Yang diberi tanda bukti T 7-b tanggal 24 Juni 2008 ;
- Yang diberi tanda bukti T 7-c tanggal 7 Januari 2009 ;
- Sampai dengan bukti T-9 ;

Hal. 35 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa semua surat-surat tersebut di atas ditembuskan kepada para Suplier karena Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi mempunyai hutang ;

Bahwa bukti surat tersebut di atas bukan pemutusan kontrak kerja tetapi agar para suplier yang tersebut dalam bukti surat tersebut menagih hutang langsung kepada Irwan (Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi) karena yang mempunyai hubungan hukum dengan para suplier adalah Irwan (Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi) ;

Bahwa oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim tentang penetapan wanprestasi haruslah dibatalkan karena tidak berdasarkan Hukum ;

2. Bahwa pertimbangan hakim yang menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat/Rekonvensi/Pembanding/Pemohon kasasi rmemenuhi sisa kontrak kerja sebesar Rp 2.812.993.322,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh dua Rupiah) adalah tidak berdasarkan hukum ;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya pada halaman 100 alinea ke 3 dan ke 4 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa jumlah pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam ketentuan kontrak kerja Pasal 3 tentang Besarnya Biaya Borongan Kerja adalah Rp 20.924.200.000,00 (dua puluh miliar sembilan ratus dua puluh empat juta dua ratus ribu Rupiah)” ;

“Menimbang, bahwa jumlah pembayaran yang telah diterima Penggugat untuk satu (1) unit Club House dan 28 (dua puluh delapan) unit Rumah Type A, B, dan C sebesar setelah dikurangi kerja tambah yang belum dibayar para Tergugat sebesar Rp 18.111.206.678,00 (delapan belas miliar seratus sebelas juta dua ratus enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan Rupiah) sehingga hak Penggugat akibat dibatakannya perjanjian kerja secara sepihak oleh para Tergugat didepan para suplier pada tanggal 25 Maret 2008 adalah sebesar Rp 20.924.200.000,00 dikurang Rp 18.111.206.678,00 = Rp 2.812.993.322,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh dua Rupiah) ;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tidak didukung oleh bukti-bukti karena :

Bahwa yang pemutusan kontrak kerja tanggal 25 Maret 2008 tidak dapat dibuktikan Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi baik melalui bukti Surat ataupun Kesaksiaan ;

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

Bahwa berdasarkan proses bahwa nilai pekerjaan Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi baru memenuhi prestasinya sebesar 94% (sembilan puluh empat persen) ;

Bahwa bukti T-7a adalah bukti bahwa Penggugat/Termohon Kasasi telah meninggalkan pekerjaan karena uang kontrak yang telah diambil Rp 16.111.206.678,00 tidak sesuai dengan nilai pekerjaan Penggugat/ Termohon Kasasi ;

Bahwa Menjelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti T-10 sampai dengan bukti T-13 dimana Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi tidak mengajukan bukti mengenai proses kerjanya menurut saksi Heriono selaku pengawas dilapangan, ada perbedaan proses antara Penggugat Konvensi/Terbanding/ Termohon Kasasi sebesar Rp 18.111.206.378,00 tidak sebanding dengan pekerjaan dilapangan ;

Bahwa perbedaan proses tersebut diterangkan saksi Heriono pada persidangan pada halaman 83 sebagai berikut : Bahwa saksi pernah melakukan pengecekan atas proses yang dibuat oleh Penggugat dan hasil dibangun tidak sesuai dengan bahwa material yang ada dan tidak sesuai dengan bestek/rencana kerja proyek ;

Bahwa sebenarnya esensi dari perkara ini bukan tiang pancang akan tetapi adalah perbedaan proses yang menyebabkan Penggugat Konvensi/ Terbanding/Termohon Kasasi menutup kontraknya di Pekanbaru, karena Tergugat I Konvensi/Pembanding/Termohon Kasasi Konvensi/Terbanding/ Termohon Kasasi, dimana dari keterangan semua saksi-saksi dapat disimpulkan bahwa ;

Bahwa Club House Masih posisi pembanguna 60 % :

- Pertimbangan 2 unit rumah tidak jadi dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi ;
- Dari hasil pemeriksaan setempat banyak rumah yang rusak karena tidak sesuai bestek ;
- Bahwa nilai kontrak adalah sebesar Rp 20.924.200.000,00 ;
- Bahwa jumlah penerimaan yang Penggugat Konvensi/Terbanding/ Termohon Kasasi Rp 18.111.206.678,00 ;
- Jumlah hutang Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi kepada para suplier Pekanbaru seperti Bangun Jaya Plaza Keramik, Modern Light, Centra Kunci, Stainles Toko, Glasindo melebihi 1 miliar ;

Hal. 37 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa diduga hal inilah yang menyebabkan Penggugat Konvensi/ Tergugat/ Termohon Kasasi takut mengambil barang-barang kerjaan karena sudah bolak-balik ditangkap Polisi berdasarkan Pasal 379 Bis KUHP ;

3. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan telah salah membuat pertimbangan yang menyatakan Tergugat I Konvensi/Pembanding/ Pemohon Kasasi telah menahan peralatan kerja Penggugat ;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 101 alinea ke 2 adalah sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-17 dan didukung oleh keterangan saksi Penggugat (saksi Machfud) dan saksi Tergugat (saksi Hariono) maka telah terbukti kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp 1.101.579.000,00 (satu miliar seratus juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Total Rp 1.101.579.000,00 (satu miliar seratus juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah) “ ;

Bahwa pada saat Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi meninggalkan pekerjaan pada tahun 2007 alat-alat seperti Scalfolding/Steger melekat pada pekerjaannya sendiri ;

Bahwa alat-alat tersebut tidak pernah dilihat oleh Tergugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi dan pada waktu itu Setiap Saat Penggugat Dapat Mengambilnya, tapi tak berani datang karena akan ditangkap oleh suplier-suplier (bukti T-7a sampai dengan bukti T-9) ;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak muncul-muncul lagi dilokasi pekerjaan karena banyak hutang maka Tergugat I/Pembanding/ Pemohon Kasasi melakukan upaya pemanggilan tentang apakah Penggugat masih akan melanjutkan prestasinya ;

Bahwa untuk itu Tergugat II Konvensi/Pemohon Kasasi kepada Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi melayangkan surat (bukti T-7a) tanggal 17 Maret 2008 ;

Bahwa bukti surat P-17 tentang permintaan pengembalian Scalfolding (peralatan kerja Penggugat/Termohon Kasasi) dikirim pada tanggal 18 Pebruari 2009 ;

Bahwa tenggang waktu antara tanggal 17 Maret 2008 sampai dengan tanggal 18 Pebruari 2009 Penggugat/Termohon Kasasi dapat mengambil sendiri alat-alat-kerjanya, karena setiap pemanggilan, Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi hadir, tapi tidak mengambil alat-alat kerjanya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi mengirimkan bukti P-17 adalah sebagai Politik Hukum, Tergugat I/Pemohon Kasasi tidak bertanggung jawab terhadap alat-alat kerja Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi (bukti P-1A), oleh karenanya harus diambil sendiri oleh Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi ;

Bahwa keterangan saksi Hariono pada persidangan adalah sebagai berikut :
Pada halaman 82 alinea terakhir “Bahwa dilapangan memang ada gudang yang berisi bahan-bahan material bangunan dan setahu saksi gudang berikut isinya adalah milik Penggugat namun saat ini gudang tersebut sudah dirobohkan dan isinya dipindahkan materialnya ke sebuah rumah yang masih kosong berikut steiger/scalfolding” ;

Bahwa dari kesaksian Hariono, barang berupa peralatan kerja Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi masih ada, oleh karena tak ada perjanjian yang mengharuskan Tergugat Konvensi/Termohon Kasasi/Terbanding/Termohon Kasasi, maka putusan dan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang dan Pengadilan Tinggi Banten yang mewajibkan Tergugat Konvensi/Pemohon Kasasi untuk membayar bunga adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dibatalkan ;

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

Mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan II :

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, disebabkan telah terbukti “pihak Tergugatlah” yang telah wanprestasi dengan menghentikan/membatalkan perjanjian secara sepihak, dan masalah pidana tidaklah serta merta mengharuskan pihak Penggugat dikalahkan dalam perkara perdata, semuanya harus diikuti sertakan serta didukung oleh fakta hukum yang diperoleh baik dari bukti surat dan ataupun saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak ;

Bahwa selain itu keberatan tersebut 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 ayat 1 Undang-Undang Nomor 14

Hal. 39 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan/ memperbaiki/membatalkan putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki sepanjang mengenai perbaikan susunan amar putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II/para Tergugat I dan II : IRWAN TAN, dan HERDY tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 59/PDT/2011/PT.BTN., tanggal 26 Oktober 2011 yang menguatkan amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 354/Pdt.G/ 2009/PN.TNG., tanggal 28 Oktober 2010 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak, meskipun dengan perbaikan amar, maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II : **IRWAN TAN, dan HERDY** tersebut ;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 59/PDT/2011/PT.BTN., tanggal 26 Oktober 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 354/Pdt.G/2009/PN.TNG., tanggal 28 Oktober 2010 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

A. Tentang Provisi :

- Menyatakan gugatan Provisi tidak dapat diterima ;

B. Tentang Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima ;

C. Tentang Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

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

2. Menyatakan Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR tertanggal 3 Januari 2006 antara Penggugat dan para Tergugat sah menurut hukum ;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan memutuskan Perjanjian Kerja secara sepihak di depan para Suplier ;
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp 2.812.993.322,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh dua Rupiah) sisa dari nilai kontrak atas Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR tertanggal 3 Januari 2006 akibat Pembatalan perjanjian Kerja sepihak oleh para Tergugat ;
5. Menghukum para Tergugat membayar kerugian akibat ditahannya/dipakainya Peralatan kerja Penggugat sebesar Rp 1.101.579.000,00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah) ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar bunga sebesar Rp 110.157.900,00 (seratus sepuluh juta seratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus Rupiah) sebagai akibat kehilangan keuntungan karena ditahannya barang/peralatan kerja milik Penggugat ;
7. Menghukum para Tergugat untuk tetap menghitung dan membayar ganti rugi berikut bunga akibat ditahannya barang/peralatan kerja Penggugat sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
8. Menghukum para Tergugat untuk mengembalikan dan mengirim semua barang/peralatan kerja milik Penggugat ke Tangerang ;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap harta benda milik para Tergugat yaitu rumah nomor 1, nomor 3 dan nomor 5 dilokasi sengketa sebagaimana Berita Acara Penyitaan yang disebut dalam Berita Acara Persidangan ini ;
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

II. DALAM REKONVENSIS :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan Tergugat II/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul pada semua tingkat pemeriksaan perkara dan dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Hal. 41 dari 42 hal. No. 540 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **14 Agustus 2012** oleh **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriehoff, SH. MA.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, SH. MH.** dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.,** 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 **Reza Fauzi, SH. CN.,** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

Soltoni Mohdally, SH. MH.

ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriehoff, SH. MA.

Biaya Kasasi :

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

Reza Fauzi, SH. CN.

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003