



P U T U S A N

NO. 644 PK/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. IRWAN TAN, bertempat tinggal di Jalan Bangka Nomor 11 Taman Brawijaya RT.02/02 Curug, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten, dalam hal memberi kuasa kepada Harry F. Simanjuntak, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Perdagangan I Nomor 8 Bintaro, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2013;
2. HERDY, bertempat tinggal di Jalan Bangka Nomor 11 Taman Brawijaya RT.02/02 Curug, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten dalam hal ini dalam hal memberi kuasa kepada Rosmawar Hutapea, S.H., dan kawan Para Advokat pada Law Firm Rosmawar Hutapea 7 Partners beralamat di Hotel Ratu Mayang Garden Jalan Sudirman Nomor 11 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2013;
Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding;

melawan:

IRWAN, bertempat tinggal di T.B.G, Jalan Danau Matana Nomor 03, RT.01/08 Bencongan Indah, Kelapa Dua, Lippo, Karawaci, Tangerang, Banten dalam hal ini memberi kuasa kepada Mushwida, S.H., dan kawan-kawan, Advokat & Konsultan Hukum dari Law Office "Muswhida & Marune Hutabarat, beralamat di Radio Dalam Jalan Delta Sari I, No. 1 RT.04, RW.013, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 17 Oktober 2013;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I,

Hal. 1 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II/Para Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 540 K/Pdt/2012 tanggal 14 Agustus 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang dengan posita perkara sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2004, Penggugat pernah diminta Tergugat I mengerjakan poyek pembangunan rumah type tinggal yang terletak di Jalan Diponegoro, Pekanbaru-Riau (selanjutnya disebut "Diponegoro Regency Park");
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 yang terletak di Jalan Gulama, Pekanbaru-Riau. Dimana rencana Para Tergugat akan membangun rumah type 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 type A, 11 (sebelas) unit I Rumah type typeB dan 13 (tiga belas) unit Rumah type type C. Adapun penawaran harga awal telah disampaikan Penggugat kepada Para Tergugat dengan harga sebesar Rp31.985.858.860,00 (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 type A, B, C dengan total keseluruhan sebesar Rp24.828.083.800,00 (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

Hal. 2 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



disebut notulen kesepakatan"), dengan kesepakatan sebagai berikut:

- Club House 1 (satu) unit = Rp2.750.000.000,00;
- Rumah type type A, 328 m² x 6 unit = 1968 m²;
- Rumah type type B, 292 m² x 11 unit = 3212 m²;
- Rumah type type C, 237 m² x 13 unit = 3081 m²;
- Harga per meter persegi untuk Rumah type Type A/B/C adalah Rp2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah);
- DP sebesar 20% dibagi 2 x (10%), DP pertama pada saat tandatangan kontrak dan DP kedua paling lambat 45 hari dari DP pertama, dan;
- Total luas adalah 8261 m² x Rp2.200.000,00 = Rp18.174.200.000,00;

7. Bahwa pada tanggal 3 Januari 2000, semua kesepakatan-kesepakatan baik secara tertulis maupun secara pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat akhirnya dilakukan pengikatan dengan menandatangani Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/ I/2006/DIR disertai dengan lampiran Notulen Kesepakatan, Site Plan dan BQ Club House Rumah type type A, B, dan C yang telah direvisi menyesuaikan harga Rp2.200.000,00/m², atau "*Lumpsom Fixed Price*" (selanjutnya disebut "Perjanjian Kerja Pembangunan") (bukti P-3).

Adapun perincian luas dan harga sebagai berikut:

1. Club House Lumpsum = Rp2.750.000.000,00;
2. Rumah type type A (328 m²);
6 unit x 328 m²;
= 1968 m² x Rp2.200.000,00 = Rp4.329.600.000,00;
3. Rumah type type B (292 m²);
11 unit x 292 m²;
= 3212 m² x Rp2.200.000,00 = Rp7.066.400.000,00;
4. Rumah type type C (237 m²);
13 unit x 237 m²;
= 3081 m² x Rp2.200.000,00 = Rp6.778.200.000,00;

Total = Rp20.924.200.000,00;

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

Hal. 3 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



di bawah ini:

- a. Pembayaran Down Payment (DP) I sebesar Rp2.092.420.000,00 pada tanggal 3 Januari 2006 saat penanda tangan kontrak;
- b. *Down Payment* (DP) II diserahkan sebesar Rp2.092.420000,00 paling bat 45 hari setelah penanda tangan kontrak (diperhitungkan tanggal 17 Februari 2006);

Berdasarkan ketentuan tersebut Penggugat seharusnya sudah menerima *Down Payment* I (pertama) dan *Down Payment* II (kedua) sebesar Rp4.184.840.000,00 (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) :

- a. Pembayaran pertama sebesar = Rp1.000.000.000,00;
Pada tanggal 11 Januari 2006;
- b. Pembayaran kedua sebesar = Rp500.000.000,00;
Pada tanggal 23 Januari 2006;
- c. Pembayaran ketiga sebesar = Rp500.000.000,00;
Pada tanggal 3 Pebruari 2006;
- d. 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;

B. *Down Payment* II (kedua):

- a. Pembayaran kelima sebesar = Rp 500.000.000,00 ;
Pada tanggal 9 Maret 2006;
- b. Pembayaran keenam sebesar = Rp 500.000.000,00;
Pada tanggal 17 Maret 2006;
- c. 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 sepakati dimana pembayaran dilakukan Para

Hal. 4 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebanyak 7 (tujuh kali) dengan total Pembayaran DP I dan DP II sebesar Rp4.000.000.000,00 (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 Rp20.924.200.000,00 (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 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 type-rumah type 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:

Hal. 5 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 7.1. Cara pembayaran borongan pekerjaan setiap minggu pertama untuk setiap bulannya selama proyek berjalan dengan cara opname pekerjaan lapangan sesuai dengan bobot pekerjaan;
- 7.3. Pembayaran dilakukan selambat-lambat 1 (satu) minggu setelah pihak pertama menerima berkas tagihan asli yang diajukan pihak kedua dan diperiksa oleh Pengawas;
- 7.3.1. 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 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 Rp18.618.740.382,00 (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 Rp686.570.473,00 (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

Hal. 6 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



(selanjutnya disebut "surat peringatan III Penggugat"), (bukti P-9);

17. Bahwa setelah diberikan surat peringatan III maka Para Tergugat I mengundang rapat pada tanggal 25 Maret 2008 dikantor Para Tergugat. Penggugat terkejut karena semua suplier juga diundang oleh Para Tergugat I 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 Rp18.587.486.678,00 (delapan belas miliar lima ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah).

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 type atas permintaan Para Tergugat yang diperhitungkan sebesar Rp476.280.000,00 (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 tambahan yang belum dibayar Para Tergugat sebesar Rp18.111.206.678,00 (delapan belas miliar seratus sebelas juta dua ratus enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

a. Total penerimaan uang Rp18.587.486.678,00;

b. Pekerjaan tambah Rp 476.280.000,00;

Total Rp18.111.206.678,00;

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 Rp18.618.740.382,00 (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 typeA, B dan C sebesar

Hal. 7 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp18.111.206.678,00 (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 Rp2.812.993.322,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah); Dengan perincian sebagai berikut:

- a. Besarnya nilai sebagaimana isi kontrak kerja yang telah disepakati adalah Rp20.924.200.000,00 ;
- b. Jumlah pembayaran yang telah diterima Penggugat untuk 1 (satu) unit *Club House* dan 28 (dua puluh delapan) unit Rumah type typeA, B dan C sebesar setelah dikurangi kerja tambah yang belum dibayar Para Tergugat sebesar Rp18.111.206.678,00 ;
- c. Hak Penggugat akibat dibatalkannya perjanjian kerja secara sepihak oleh Para Tergugat di depan Para suplier pada tanggal 25 Maret 2008 adalah sebesar $Rp20.924.200.000,00 - Rp18.111.206.678,00 = Rp2.812.993.322,00$;

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 Panitia Pengadilan Negeri terdekat atau yang disepakati;

23. Bahwa Penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sudah diupayakan Peggugat dengan berkali-kali terbang dari Jakarta menuju Pekanbaru dan telah berjalan cukup lama termasuk telah menghabiskan biaya yang

Hal. 8 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



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 mempersulit Para Tergugat.

Akibat tindakan Para Tergugat yang melarang Penggugat untuk mengambil barang/peralatan tersebut, telah menghambat Penggugat untuk bekerja dan mencari nafkah di tempat lain dan bahkan peralatan tersebut dipakai oleh Para Tergugat untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah type 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 Rp1.101.579.000,00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- a. *Scaffolding/steger*;
Rp9.719.300,00/bulan x 30 bulan = Rp291.579.000,00;
- b. 2 unit torn air;
2 x Rp150.000,00 x 30 hari x 30 bulan = Rp270.000.000,00;
- c. Pompa air;
1 x Rp150.000,00 x 30 hari x 30 bulan = Rp135.000.000,00;
- d. Molding GRC (cetakan untuk kolom dan tiang-tiang);
9 x Rp 50.000,00 x 30 hari x 30 bulan = Rp405.000.000,00;
- Total = Rp1.101.579.000,00;

Hal. 9 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



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 gan Park Royal Residence, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan T. Tambusai;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kosong;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 akukan/diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) ;
28. Bahwa agar Para Tergugat mau segera mematuhi putusan Pengadilan, ranya patut jika kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (uang *dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (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*);

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan 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 supplier;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp2.993.322,00 sisa dari nilai kontrak atas Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR tertanggal 3 Januari 2006 akibat pembatalan kerja sepihak oleh Para Tergugat;
5. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian akibat ditahannya/ dipakainya peralatan kerja Penggugat sebesar Rp1.101.579.000,00;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga sebesar

Hal. 11 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Rp110.157.900,00 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 Rp1.000.000,00 (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;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan rekonvensi (gugatan balik) yang pada pokoknya atas dalil-dalil 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.

Hal. 12 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



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 Résidence 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 Résidence Pekanbaru tertanggal 3 Januari 2006 antara Para Tergugat dengan Penggugat, yang pada Pasal 1 pokok-pokok perjanjian dinyatakan "bahwa pihak pertama *in casu* Para Tergugat yang bertindak sebagai pemberi tugas telah menugaskan pihak kedua *in casu* Penggugat, dan pihak kedua *in casu* 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 dihidangnya, cakap, terampil dan berpengalaman untuk melaksanakan pekerjaan seperti yang dinyatakan dalam Pasal 6 atas objek-objek sebagai berikut, (bukti 1-2):

- 1.1.1. Pekerjaan pembuatan gudang, bedeng dan direksi keet;
- 1.1.2. Pekerjaan pemasangan pagar proyek;
- 1.1.3. Pelaksanaan *uitset* dan *bouw plan*;
- 1.1.4. Penyiapan MCK kerja
- 1.1.5. Penyiapan fasilitas pendukung untuk penempatan material;
- 1.1.6. Pekerjaan utama pembangunan struktur proyek rumah tinggal;
- 1.1.7. Pekerjaan utama pembangunan *finishing* proyek rumah tinggal;

Hal. 13 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



1.1.8. 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 selanjutnya 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) 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 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 pisahkan 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 rumah yang akan dibangun. Dan pada bulan Oktober tahun 2005 Para Penggugat Rekonvensi yang dalam hal ini sebagai pihak



pengembang dan *owner* kompleks perumahan typean 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 = Rp2.750.000.000,00;
- Rumah type A = 328 m² x 6 unit = 1968 m²;
- Rumah type B = 292 m² x 11 unit = 3212 m²;
- Rumah type C = 237 m² x 13 unit = 3081 m²;
- Khusus type C (Athena) termasuk dinding/tembok belakang berikut pintu (kayu) dan jendela aluminium (diluar denah yang ada);
- Harga permeter untuk type-A, B dan C adalah Rp2.200.000,00/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 m² x Rp2.200.000,00 = Rp18.174.200.000,00;

6. Bahwa sejak tanggal 26 Desember 2005 Tergugat Rekonvensi sudah mulai mengerjakan *buwnplank*, 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 *in casu* 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 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 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

Hal. 16 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sebesar Rp8.381.253.127,00 (delapan miliar tiga ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu seratus dua puluh tujuh rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Pengeluaran progres bobot pancang Rp1.108.905.490,00;
- Pengeluaran 2 (dua) unit Rumah type B (Roma) yang tidak terbangun Rp1.143.372.000,00;
- Club House yang tidak diselesaikan pekerjaannya Rp1.136.157.000,00;
- Rumah type contoh 3 (tiga) unit Type A (Monaco), Type B (Roma) dan Type C (Athena) yang tidak diselesaikan pekerjaannya Rp57.715.864,00;
- Kerugian 27 (dua puluh tujuh) unit Rumah type A (Monaco), Type B (Roma) dan Type C (Athena) yang tidak diselesaikan pekerjaannya Rp2.378.601.339,00;
- Kerugian akibat kerusakan pekerjaan yang tidak sesuai standard Rp2.087.648.753,00;
- Kerugian akibat penunggakan listrik lapangan yang tidak dibayar Rp47.596.516,00;
- Kerugian karena pembebanan bunga Bank

Hal. 17 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



atas 11 (sebelas) unit Rumah type type A, B

dan C yang tidak diselesaikan pekerjaannya Rp421.256.165.00;

Jumlah

= Rp8.381.253.127,00;

(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 engan etika bisnis yang berlaku secara umum, tindakan Tergugat Sekonvensi tersebut secara langsung bertujuan menjatuhkan reputasi dan Kredibilitas Para Penggugat Rekonvensi (hilangnya kepercayaan para konsumen, rekan bisnis, para suplier), 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 KUHPerdata 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 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut:

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

- c. Pasal 1248 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tanggungjawab 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;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

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 Rp8.381.253.127,00 (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:
 - Pengeluaran progres bobot pancang = Rp1.108.905.490,00;
 - Pengeluaran 2 (dua) unit Rumah type B (Roma) yang tidak terbangun = Rp1.143.372.000,00;
 - Club House yang tidak diselesaikan pekerjaannya = Rp1.136.157.000,00;
 - Rumah type contoh 3 (tiga) unit Type A (Monaco), Type B (Roma) dan Type C (Ethena) yang tidak diselesaikan pekerjaannya = Rp57.715.864,00;
 - Kerugian 27 (dua puluh tujuh) unit rumah type A (Monaco), Type B (Roma) dan Type C (Athena) yang tidak diselesaikan pekerjaannya = Rp2.378.601.339,00;
 - Kerugian akibat kerusakan pekerjaan yang

Hal. 19 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tidak sesuai standard = Rp2.087.648.753,00;
- Kerugian akibat penunggakan listrik lapangan yang tidak dibayar = Rp47.596.516,00 ;
- Kerugian karena pembebanan bunga Bank atas 11 (sebelas) unit rumah type A, B dan C yang tidak diselesaikan pekerjaannya = Rp421.256.165,00;
- 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 Rp10.000.000,00 (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;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan 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:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Kerja Nomor PDJ/008/I/2006/DIR tertanggal

Hal. 20 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 nggugat sebesar Rp2.812.993.322,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh dua upiah) 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/jipakainya peralatan kerja Penggugat sebesar Rp1.101.579.000,00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga sebesar Rp110.157.900,00 (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 type 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 Rp3.341.000,00 (tiga juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 59/PDT/2011/PT.BTN tanggal 26 Oktober 2011 berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para

Hal. 21 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



Tergugat;

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Oktober 2010 No. 354/PDT.G/2009/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 540 K/Pdt/2012 tanggal 14 Agustus 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II : IRWAN TAN, dan HERDY tersebut;
2. 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 ;
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 Rp2.812.993.322,00 (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

Hal. 22 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.101.579.000,00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga sebesar Rp110.157.900,00 (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 type 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 Rekonvensi:

- 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 Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 540 K/PDT/2012 tanggal 14 Agustus 2012 diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 18 Juli 2013 dan 3 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2013 dan 31 Juli 2013 diajukan permohonan Peninjauan Kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 18 Juli 2013 dan 4 September 2013 sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali No. 354/PDT.G/2009/PN-TNG. permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juli 2013 dan 4 September 2013;

Hal. 23 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan saksama pada tanggal 16 Oktober 2013, kemudian terhadapnya oleh Termohon Peninjauan Kembali / Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II/Para Pembanding telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

Memori Peninjauan Kembali I:

Telah Ada Putusan Mahkamah Agung Yang Menyatakan Termohon PK Telah Melakukan Tindak Pidana Terkait Dengan Pembangunan Proyek Perumahan Park Royal Residence

1. Bahwa berkenankanlah Pemohon PK sampaikan informasi yang sangat penting bahwa Termohon PK telah dinyatakan bersalah berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap melakukan tindak pidana penipuan menyangkut pembangunan proyek perumahan *Park Royal Residence* berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2151 K/PID/2010 tanggal 27 Oktober 2010 (terlampir);
2. Bahwa oleh karena sudah terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut, maka terbukti jika Termohon PK mempunyai itikad buruk dalam melakukan kewajibannya selaku kontraktor berdasarkan perjanjian;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, mohon Majelis Hakim Agung mempertimbangkan kembali perkara ini secara arif dan bijaksana agar menghasilkan putusan yang sesuai dengan hukum dan memenuhi rasa keadilan;

Majelis Hakim Kasasi Telah Melakukan Kekhilafan Karena Telah Menguatkan Putusan *Judex Facti* Yang Banyak Mengandung Kesalahan Dan Kekeliruan Yang Sangat Nyata

4. Bahwa Pemohon PK sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Kasasi pada halaman 44 paragraf 2 yang berbunyi sebagai berikut:

Hal. 24 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



“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 harus 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”;

5. Bahwa Majelis Kasasi dalam pertimbangannya diatas menyatakan bahwa pertimbangan semuanya harus didukung oleh fakta hukum yang diperoleh baik dari bukti surat ataupun saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak, namun *Judex Facti* jelas-jelas tidak mempertimbangkan seluruh fakta-fakta baik yang terungkap selama persidangan di tingkat pertama maupun di tingkat banding, dengan demikian Majelis Kasasi yang menguatkan putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melakukan kekhilafan dalam putusannya;

Majelis Hakim Kasasi Telah Melakukan Kekhilafan Karena Telah Menguatkan Putusan *Judex Facti* Menyangkut Ganti Rugi Yang Tidak Ada Dasarnya

6. Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan *Judex Facti*, pada awalnya Pemohon PK meminta Termohon PK untuk membangun perumahan Pembangunan Perumahan Park Royal Residence di Pekanbaru, Riau sesuai Perjanjian Kerja Nomor: PDJ/008/I/2006/DIR tanggal 3 Januari 2008 (*vide* Bukti T-4a), dimana harga yang disepakati adalah Rp2.200.000/m² dengan sistem pembayaran lumpsom *fixed price*, harga tersebut sudah termasuk upah kerja dan bahan 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 Rp2.200.000 = Rp 4.329.600.000,00;
3. Rumah Type B (11 unit, @ 292 m²)
11 unit x 292 m² = 3212 m² x Rp2.200.000 = Rp 7.066.400.000,00;
4. Rumah Type C (13 unit, @ 237 m²)
13 unit x 237 M2 = 3081 m² x Rp2.200.000 = Rp 6.778.200.000,00;
Total = Rp20.924.200.000,00;

7. Bahwa selama persidangan terungkap fakta bahwa pemohon pk telah membayar *Down Payment* sampai dengan Januari 2008 sebesar

Hal. 25 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 18.587.486.678,00 sebagaimana pengakuan oleh Termohon PK dalam surat gugatannya butir 18 yang tidak pernah dibantah kembali oleh Termohon PK, sebagai berikut:

“Bahwa total keseluruhan uang yang sudah diterima dari Para Tergugat mulai pembayaran DP sampai dengan yang terakhir bulan Januari 2008 sebesar Rp18.587.486.678,00 (delapan belas miliar lima ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah)”;

8. Bahwa selanjutnya sesuai dalil gugatan butir 19, Termohon PK menyatakan oleh karena ada biaya pekerjaan tambah yang belum dibayar oleh Pemohon PK (*quad non*) maka kekurangan tersebut diambil dari *Down Payment* tersebut, sehingga menjadi sebesar Rp18.111.206.678,00 (delapan belas milyar seratus sebelas juta dua ratus enam ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Total penerimaan uang Rp18.587.486.678,00
- b. Pekerjaan tambah Rp 476.280.000,00
Rp18.111.206.678,00

9. Bahwa Termohon PK telah mengakui bahwa pekerjaan yang dilakukannya baru mencapai 94,803% (sembilan puluh empat koma delapan ratus tiga persen) yang *ekuivalen* dengan Rp18.618.740.382,00 (delapan belas miliar enam ratus delapan belas juta tujuh ratus empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh dua rupiah), yang didasarkan pada Hasil Laporan Proyek Park Royal Residence tertanggal 27 Desember 2007 (bukti P-6) yang dibuat sendiri oleh Termohon PK sebagaimana termuat di dalam surat gugatannya butir 20 yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Para Tergugat (Para Pemohon PK) mengetahui dan telah menerima Laporan Progress Desember yang dibuat Penggugat (Termohon PK) sebesar 94,803% yang *ekuivalen* dengan Rp18.618.740.382 (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 Rp18.111.206.678 (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”.

Hal. 26 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



Dengan demikian Termohon PK jelas-jelas dan tegas mengakui bahwa Termohon PK hanya membangun 1 (satu) unit *Club House* dan 28 (dua puluh delapan) unit rumah type A, B, dan C.

Dengan demikian *Judex Facti* telah mengabaikan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang juga didukung keterangan dari Termohon PK bahwa:

1. Pemohon PK telah membayar sebesar Rp18.587.486.678,00 yang setelah dikurangi pekerjaan tambahan menjadi sebesar Rp18.111.206.678,00;
2. Termohon PK baru menyelesaikan pekerjaannya sebesar 94,803% atau *ekuivalen* dengan Rp18.618.740.382,00;
3. Termohon PK hanya membangun 1 (satu) unit *Club House* dan 28 (dua puluh delapan) unit rumah type A, B, dan C;
10. Bahwa meskipun *Judex Facti* telah mengetahui bahwa Termohon PK hanya membangun 1 (satu) unit *Club House* dan 28 (dua puluh delapan) unit Rumah Type A, B, dan C, namun tetap saja *Judex Facti* memperhitungkan kewajiban yang harus dibayar Pemohon PK adalah untuk 1 (satu) unit *Club House* dan 30 (tiga puluh) unit rumah type A, B, dan C, karena diperoleh dari pengurangan total nilai proyek (berdasarkan Perjanjian) yaitu Rp20.924.200.000,00 dikurangi jumlah yang telah Pemohon PK bayarkan yaitu sebagai berikut:
Nilai Proyek bila 100% selesai - Pembayaran oleh Pemohon PK
Rp20.924.200.000,00 - Rp 18.111.206.678 = Rp 2.812.993.322,00
11. Bahwa Rp20.924.200.000,00 merupakan nilai proyek apabila Termohon PK menyelesaikan seluruh pekerjaannya sesuai kontrak, yaitu membangun 1 (satu) unit *Club House* dan 30 (tiga puluh) unit rumah type A, B, dan C, dimana di dalamnya sudah termasuk harga material/bahan bangunan yang akan digunakan dan upah kerja, namun faktanya sebagaimana diakui *Judex Facti* dan terbukti di persidangan bahwa Termohon PK tidak membangun 2 (dua) unit rumah type B dengan alasan tiang pancang yang tidak sesuai rancangan awal (*quad non*), sehingga Termohon PK hanya membangun 1 (satu) unit *Club House* dan 28 (dua puluh delapan) unit rumah type A, B, dan C dimana hal ini juga sesuai hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. Dengan demikian seharusnya 2 (dua) rumah type B yang tidak dibangun tidak diperhitungkan sebagai faktor *wanprestasi* oleh Pemohon PK untuk melakukan pembayaran;

Hal. 27 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa sudah sepatutnya dan sesuai hukum apabila Pemohon PK hanya membayar pekerjaan yang telah dikerjakan oleh Termohon PK. Adapun sisa yang harus dibayar Pemohon PK dapat dihitung dengan mudah yaitu dari pengurangan nilai pekerjaan yang telah dikerjakan Termohon PK dikurangi dana yang telah dibayar Pemohon PK sebagai berikut:

Nilai pekerjaan Termohon PK - Pembayaran oleh Pemohon PK

(Nilai Proyek bila 94,803%) (setelah dikurangi biaya pekerjaan tambahan)

Rp18.618.740.382,00 - Rp18.111.206.678,00 = Rp507.533.704,00

Dengan demikian sekalipun Pemohon PK telah melakukan wanprestasi (*quad non*), sisa kewajiban Pemohon PK kepada Termohon PK hanyalah tinggal Rp507.533.704,00 (lima ratus tujuh juta lima ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus empat rupiah);

13. Bahwa Hakim berwenang untuk menetapkan ganti rugi yang pantas sesuai Yurisprudensi tetap yang berlaku di Indonesia, sebagai berikut:

Yurisprudensi MA-RI No. 610 K/Sip/1968 tanggal 29 April 1970:

"Dalam hal pihak yang mengajukan tuntutan ganti rugi berhak untuk mendapatkan ganti rugi itu tetapi jumlah yang dituntutnya dianggap tak pantas, Hakim berwenang menetapkan jumlah yang sepantasnya harus diberikan.

Yurisprudensi MA-RI No. 525 K/Sip/1973 tanggal 17 Oktober 1973:

"Mengenai penggantian kerugian yang diminta oleh Penggugat karena Tergugat menunggak hutangnya, disebabkan Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti dari kerugian itu, lagi pula keuntungan yang seharusnya diperoleh seperti yang diajukan oleh Penggugat itu belum dapat dipastikan karena dalam perdagangan selalu ada kemungkinan orang menderita kerugian walaupun menurut perkiraan akan mendapat untung, gugatan Penggugat mengenai penggantian kerugian itu harus ditolak"

Yurisprudensi MA-RI No. 1078 K/Sip/1973 tanggal 5 Maret 1975:

"Bahwa di dalam perjanjian jual beli sebagaimana dilakukan antara kedua pihak ini dimungkinkan adanya ketentuan pemberian pembayaran bunga apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi*; karena yang demikian itu tidak diperjanjikan maka tuntutan akan kerugian tersebut (berkenaan dengan *wanprestasi* dari pihak penjual/Tergugat) tidak dapat diterima".

Dengan demikian oleh karena *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atas pertimbangannya menyangkut tuntutan ganti rugi yang menghukum

Hal. 28 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon PK untuk membayar ganti rugi sesuai nilai proyek apabila dikerjakan seluruhnya, maka putusan *Judex Juris* tersebut patut untuk dibatalkan;

Judex Juris Telah Melakukan Kekhilafan Dalam Menilai Alat Bukti Dan Keterangan Saksi Dalam Persidangan Yang Menyatakan Pemohon PK Telah Menahan Barang Milik Termohon PK.

14. Bahwa Pemohon PK 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 Rp1.101.579.000 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:... (dst)";

15. Bahwa *Judex Facti* jelas-jelas telah keliru dalam menilai alat bukti dan keterangan saksi yang dihadirkan selama persidangan oleh karena:

1. Bukti P-17 yang diajukan Termohon PK merupakan surat yang dibuat kuasa hukum Termohon PK sendiri yang sangatlah tidak sesuai fakta dan telah Pemohon PK bantah sekerasnya.
2. Saksi Machfud yang diajukan Termohon PK dan Saksi Hariono yang diajukan Pemohon PK tidak pernah menyatakan Pemohon PK telah menahan material/barang peralatan kerja milik Termohon PK baik pada saat pemeriksaan di persidangan sebagaimana isi berita acara persidangan maupun sampai dengan memori PK ini dibuat;

16. Bahwa oleh karena pertimbangan *Judex Facti* didasarkan kekeliruan dalam menilai bukti dan keterangan saksi selama persidangan, maka sudah sepatutnya amar putusan yang menghukum Pemohon PK membayar kerugian akibat ditahannya/dipakainya peralatan kerja milik Termohon PK (*quad non*) sebesar Rp1.101.157.900.000.00 (satu miliar seratus satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) untuk dibatalkan;

17. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, hukuman kepada Pemohon PK untuk menanggung kerugian bunga akibat menahan barang milik Termohon PK (*quad non*) sebesar Rp110.157.900,00 (seratus sepuluh

Hal. 29 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014

Disclaimer

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



juta seratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah) juga tidak berdasar dan mengada-ada sehingga patut pula untuk dibatalkan;

18. Bahwa dengan demikian setidaknya terdapat 3 (tiga) bentuk kekhilafan yang nyata yang telah dilakukan oleh *Judex Facti* yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi, yaitu:

1. Menganggap Termohon PK telah menyelesaikan pekerjaan 100%, padahal berdasarkan pengakuan Termohon PK dan pemeriksaan setempat terbukti Termohon PK baru menyelesaikan 94,803% dari total pekerjaan (karena tidak membangun 2 rumah type B);
2. Menghukum Pemohon PK untuk ikut membayar 2 (dua) rumah type B yang faktanya tidak pernah dibangun oleh Termohon PK; dan
- 3 Menghukum Pemohon PK karena diganggap telah menahan dan memakai material dan peralatan kerja milik Termohon PK (senilai Rp1.101.579.000,00) yang sama sekali tidak didukung fakta dan bukti;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk memeriksa dan mempertimbangkan kembali perkara *a quo* dan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan peninjauan kembali yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 540 K/Pdt/2012 tanggal 14 Agustus 2012;

Dan selanjutnya:

Mengadili Sendiri

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Tingkat PK berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Memori Kasasi II:

A Pemohon Peninjauan Kembali, Memiliki Bukti Surat Yang Bersifat Menentukan Dan Belum Pernah Diajukan, Baik Di Tingkat Pengadilan Negeri Pengadilan Tinggi Dan Mahkamah Agung R.I.

1. Bahwa berdasarkan Pasal 67 huruf b, Undang-Undang No.14 Tahun 1985, menyebutkan, bahwa:



"Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan";

2. Bahwa surat surat somasi dari kantor pengacara dimana Ramses Sibarani menjadi Associates (bukti PK-1) dimaksud adalah surat Berita Acara *Meeting* tanggal 5 Mei 2009, (bukti PK-2) dengan agenda meeting membahas penyelesaian masalah proyek perumahan "Park Royal Residence", yang telah disepakati salah satunya (pada point 1) progres pekerjaan perumahan park royal, dengan bobot sebesar 88,194% (delapan puluh delapan koma seratus sembilan puluh empat persen);
3. Bahwa berdasarkan kesepakatan vide bukti PK-2 maka telah terbukti bobot pekerjaan yang dilaksanakan termohon PK hanyalah 88.194% dan untuk itu Pemohon PK telah melaksanakan pembayaran kepada termohon PK. tentunya tidak ada alasan bagi Termohon PK untuk meminta pembayaran tambahan kepada Pemohon PK, jika tidak ada kenaikan atau progres tambahan pekerjaan dari Termohon PK;
3. Bahwa selain disepakati bobot pekerjaan sebagai mana dimaksud diatas, Termohon PK pada faktanya juga belum melaksanakan seluruh prestasinya/pekerjaannya terbukti 2 unit rumah type B dan *club house golf* belum dibangun atau belum dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati;
4. Bahwa sebelumnya Pemohon PK, juga telah mengajukan Bukti yang ditandai dengan T-10 s/d T-13, terhadap progress pekerjaan Termohon PK , akan tetapi bukti tersebut tidak dipertimbangkan oleh Hakim Mahkamah Agung R.I;
5. Bahwa, jikapun terjadi perbedaan penafsiran terhadap *persentase progress* pekerjaan antara: Pemohon PK = 88,194% dan Termohon PK = 94 %, tentunya Hakim pada Mahkamah Agung R.I. harusnya bersifat adil dan tidak memihak pada salah satu pihak, *in casu* menghukum Pemohon PK untuk membayar seluruh nilai kontrak kepada Termohon PK;
6. Bahwa dengan demikian tidak beralasan hukum, hakim pada Mahkamah Agung RI, memutuskan:
Pada Konvensi Point 4:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon PK untuk melakukan pembayaran sebesar Rp2.812.993.322,00 (dua miliar delapan ratus dua belas juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah).

Karena pembayaran dimaksud adalah sisa nilai kontrak (Rp20.924.200.000,00 dikurang Rp18.111.206.678,00 = Rp2.812.993,32200), yang faktanya Termohon PK, belum melaksanakan prestasinya sampai 100% (seratus persen) dari kontrak yang disepekati, bahkan termohon PK sendiri mengakui baru melaksanakan 94% (sembilan puluh empat persen) prestasinya;

7. Bahwa dengan ditemukannya bukti PK-1 dan bukti PK- 2 yang dilaksanakan pada tanggal 5 bulan Mei tahun 2009, maka dimana kesepakatan dalam berita acara *meeting* tersebut belum dilaksanakan, sehingga gugatan Termohon Peninjauan Kembali tidak berdasarkan hukum;
8. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta diatas, maka beralasan hukum kirannya Bapak Ketua mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan putusan Mahkamah Agung RI No. 540 K/ Pdt/2012, tanggal 14 Agustus 2012 karena Pemohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai kewajiban membayar sisa Kontrak kepada Termohon Peninjauan Kembali;
- B. Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung Telah Hilaf Dalam Pertimbangan Hukum Sehingga Membuat Putusan Salah (Pasal 67 F Undang-Undang No.14 Tahun 1985);
9. Bahwa Termohon PK telah memutar balikan fakta dari hasil pertemuan tanggal 25 Maret 2008, karena pada faktanya, bahwa:
Pertemuan yang dihadiri para *suplayer*, pada pokoknya menerangkan bahwa Padma Jaya bertanggung jawab atas seluruh tagihan kepada *suplaver*.
Pada pertemuan tersebut bukanlah merupakan pemutusan kontrak secara sepihak oleh Pemoho PK, sebagaimana yang telah didalilkan Termohon PK., karena saksi Termohon Peninjauan Kembali yaitu Mujito yang menyatakan " bahwa Pemohon Peninjauan memutuskan kontrak dihadapan para *supplier*", bahwa saksi Mujito dan saksi yang lain tidak ikut menghadiri rapat dengan para *suplien* (bukti P-10);
10. Bahwa, bukti surat dari hasil pertemuan tentunya[^] tidak dapat dijadikan alat bukti yang berdiri sendiri tanpa didukung oleh saksi yang hadir pada pertemuan tersebut, maka untuk itu Pemohon PK akan

Hal. 32 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



menghadirkan saksi, yang belum pernah diperiksa dipersidangan, untuk didengar kesaksiannya diperiksa dipersidangan melalui Pengadilan Negeri Tangerang;

11. Bahwa, saksi-saksi yang akan Pemohon PK hadirkan, tentunya bersifat menentukan untuk membuktikan kekeliruan dari Termohon PK yang menyimpulkan pertemuan tersebut adalah pemutusan kontrak kerja sepihak oleh Pemohon PK;

12. Bahwa hakim pada Mahkamah Agung RI, tentunya telah keliru dalam diktumnya tentang, menyatakan Pemohon PK telah wanprestasi, karena Pemohon PK tidak pernah memutuskan kontrak secara sepihak pada pertemuan tanggal 25 Maret 2008, karena pada pertemuan tersebut hanya membahas tanggung jawab Termohon PK terhadap para *suplayer*;

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

Mengenai alasan-alasan memori Peninjauan Kembali I ke-1 sampai ke-18 dan memori Peninjauan Kembali II ke-1 sampai ke-12:

Setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kekilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut karena pertimbangan telah tepat;

Terbukti Para Pemohon Peninjauan Kembali membatalkan perjanjian secara sepihak sehingga telah melakukan wanprestasi surat bukti berupa putusan perkara pidana bukan bukti baru karena pada waktu kasasi telah didalilkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali. Surat-surat bukti Pemohon Peninjauan Kembali berupa Berita Acara Meeting tanggal 5 Mei 2009 dan surat dari Ramses Sibarani, S.H., untuk Rosmawar Hutapea, S.H., tidak bernilai sebagai *novum* yang menuntukan;

Alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Irwan Tan dan kawan harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali;

Hal. 33 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. **IRWAN TAN** 2. **HERDY** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 28 April 2015 oleh **Dr. H. MOHAMMAD SALEH, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.**, dan **H. MAHDI SOROINDA NASUTION, S.H.,M.Hum.**, 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 **NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

Ketua

ttd./

Dr. H. MOHAMMAD SALEH, S.H.,M.H.,

Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.,

ttd./

H. MAHDI SOROINDA NASUTION, S.H.,M.Hum

Hal. 34 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014



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

Panitera Pengganti

ttd./

NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.,

Biaya-biaya :

1. Meterai.....Rp 6.000,-
2. Redaksi.....Rp 5.000,-
3. Administrasi Peninjauan Kembali...Rp 2.489.000,-

Jumlah.....Rp 2.500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP: 19610313 198803 1003

Hal. 35 dari 35 hal. Put. No. 644 PK/Pdt/2014