



**PUTUSAN**

**Nomor 1614 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. PULAU MAS UTAMA**, berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk Nomor 177, Denpasar, Bali 80235, diwakili oleh Lucas Darmadi selaku Direktur PT Pulau Mas Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasrullah Nawawi, S.H.,M.M., Advokat dan kawan-kawan, berkantor di Wisma Bhakti Mulya 3<sup>rd</sup> Floor Suite 302, Jalan Kramat Raya Nomor 160, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2013;

**Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;**

melawan

**PT. SANGGAR HURIP**, yang diwakili oleh Lucas Sartono selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jl. Jakarta Nomor 73, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nicholas Sinaga, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jl. Surya Sumantri Komplek Setra Sari Mall, Blok C2, Nomor 29, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2013;

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;**

dan

**PT. INDAH KARYA**, berkedudukan di Jln. Golf Nomor 2 A Ujung Berung, Kota Bandung;

**Turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat/turut 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

Hal. 1 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat adalah pemilik lahan berupa tanah sebagaimana terbukti SHGB Nomor 185 Kel. Jati Sari, Kec. Buahbatu Bandung, Surat Ukur Nomor 00068/2009 tanggal 13/03/2009, atas nama PT. Sanggar Hurip, seluas 7.782 M<sup>2</sup>, dan telah mengantongi segala perijinan yang sah menurut hukum untuk membuat dan membangun Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip berlantai 16, dengan luas bangunan 44.000 M<sup>2</sup>, yang terdiri dari 1.236 unit ruang hunian apartemen dan 42 unit ruang hunian komersil, jadi total jumlah unit ruang hunian 1305 unit hunian apartemen, dengan berbagai fasilitas pendukungnya, yang berlokasi berada di Jalan Sanggar Kencana XXVII Kelurahan Jati Sari Kecamatan Buahbatu Kota Bandung;
- 2) Bahwa oleh karena itu untuk membuat dan melaksanakan pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip tersebut, pada tanggal 4 Desember 2009, Penggugat (PT. SANGGAR HURIP) dan Tergugat (PT. PULAU MAS UTAMA) telah sepakat dan menandatangani Surat Perjanjian (Kontrak) Pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi dengan Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 dan karena itu maka Pihak Penggugat telah menerbitkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 004/PT.SH/SK/2010 tanggal 17 Mei 2010 yang ditujukan pada Tergugat selaku Kontraktor agar segera Memulai/Melaksanakan Pekerjaan Jasa Konstruksi Sanggar Hurip Apartemen;
- 3) Bahwa dalam pelaksanaan pekerjaan untuk mendapatkan suatu kualitas yang baik agar sesuai ketentuan/bestek yang ada maka diperlukan Pengawasan dan ditunjuk oleh Penggugat sebagai Konsultan yaitu turut Tergugat (PT. INDAH KARYA (Persero) sebagaimana terbukti Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) Pekerjaan Jasa Konsultasi Manajemen Konstruksi Pembangunan Apartemen Sanggar Hurip Nomor 001/PT.SH/SPK/ V/2010 yang ditandatangani Penggugat dengan turut Tergugat pada tanggal 6 Mei 2010;
- 4) Bahwa sebagai pedoman/dasar dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip, pekerjaan telah dilengkapi dengan segala dokumen-dokumen proyek, termasuk didalamnya adalah gambar rencana, rencana kerja syarat-syarat (RKS), hal ini dilakukan agar

Hal. 2 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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

pelaksanaan pekerjaan pemborongan tidak menyimpang dari ketentuan/bestek yang ada;

- 5) Bahwa Pekerjaan Jasa Konstruksi yang dilakukan Tergugat selaku kontraktor untuk membangun Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip sesuai kontrak bernilai sebesar Rp33.243.180.000,- (tiga puluh tiga milyar dua ratus empat puluh tiga juta seratus delapan puluh ribu rupiah), yang menurut Pasal 1 Surat Perjanjian (Kontrak) Pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi dengan Nomor 3196/PT-SH/ XII/ 2009 tanggal 4 Desember 2009 meliputi pekerjaan sebagai berikut:

- a. Pekerjaan Persiapan;
- b. Pekerjaan tanah dan Urugan;
- c. Pekerjaan Pondasi Pile cap dan Sloof;
- d. Pekerjaan Struktur Lantai Lobby;
- e. Pekerjaan Struktur Lantai Satu;
- f. Pekerjaan Struktur Lantai Dua;
- g. Pekerjaan Struktur Lantai Tiga;
- h. Pekerjaan Struktur Lantai Empat;
- i. Pekerjaan Struktur Lantai Lima;
- j. Pekerjaan Struktur Lantai Enam;
- k. Pekerjaan Struktur Lantai Tujuh;
- l. Pekerjaan Struktur Lantai Delapan;
- m. Pekerjaan Struktur Lantai Sembilan;
- n. Pekerjaan Struktur Lantai Sepuluh;
- o. Pekerjaan Struktur Lantai Sebelas;
- p. Pekerjaan Struktur Lantai Dua Belas;
- q. Pekerjaan Struktur Lantai Tiga Belas;
- r. Pekerjaan Struktur Lantai Empat Belas;
- s. Pekerjaan Struktur Lantai Lima Belas;
- t. Pekerjaan Struktur Lantai Enam Belas;
- u. Pekerjaan Struktur Lantai Dak;
- v. Pekerjaan Ground Water Tank;
- w. Pekerjaan Kolam Renang;

- 6) Bahwa semua pelaksanaan pekerjaan pemborongan jasa konstruksi sebagaimana poin 4 tersebut di atas yang dilakukan oleh Tergugat selaku

Hal. 3 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontraktor berdasarkan Pasal 7 ayat 1 dilakukan oleh Tergugat ditetapkan jangka waktunya selama 300 hari kalender sudah selesai 100%, yang dihitung sejak Surat Perintah Mulai Kerja ditanda tangani yaitu sejak tanggal 17 Mei 2010 waktu penyelesaian 300 hari bersifat tetap tidak bisa dirubah dan apabila telah habis waktunya pekerjaan belum selesai 100% maka dapat diperpanjang, bunyi Pasal 7 tersebut adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu pelaksana pekerjaan sampai selesai 100% yang disebut dalam pasal satu perjanjian ini ditetapkan selama 300 (tiga ratus) hari kalender, terhitung sejak tanggal ditandatanganinya surat perintah mulai kerja (SPMK);
2. Waktu penyelesaian tersebut dalam ayat satu pasal ini tidak dapat dirubah oleh PIHAK KEDUA, kecuali adanya keadaan memaksa seperti diatur dalam pasal 8 perjanjian ini, atau ada perintah penambahan pekerjaan sesuai dengan pasal 15 dari perjanjian ini dan harus disetujui PIHAK PERTAMA secara tertulis, bahwa waktu penyelesaian ditambah;
3. Perpanjangan jangka waktu pelaksana diberikan jika pelaksana pekerjaan tidak bisa di mulai pada waktu yang ditetapkan, atau pelaksana pekerjaan tidak dalam limit waktu yang ditentukan disebabkan oleh faktor lain yang tidak bisa dihindari;
- 7) Bahwa batas waktu pelaksanaan pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip harus selesai 100% dengan waktu 300 hari kalender dihitung sejak Surat Perintah Mulai Kerja ditandatangani yaitu sejak tanggal 17 Mei 2010. Oleh karena itu apabila dihitung secara detail tanggal jatuh tempo batas waktu pelaksanaan pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang dilaksanakan oleh Tergugat selaku Kontraktor jatuh pada tanggal 12 Maret 2011;
- 8) Bahwa untuk menjamin atas pelaksanaan pekerjaan pemborongan tersebut maka Tergugat harus menyerahkan/Jaminan Pelaksanaan Pekerjaan berupa Surat Jaminan Bank, baik bank Pemerintah maupun swasta atau lembaga keuangan lainnya, kepada Penggugat sebagai suatu syarat dalam pelaksanaan pemborongan dan merupakan bagian dari dokumen kontrak (vide Pasal 10 Perjanjian Kontrak Nomor 3196/PT-SH/XII/2009), Bank Guaranty tersebut masa berlakunya sama dengan jangka waktu pelaksanaan proyek yaitu selama 300 hari kalender dan Bank Guaranty dari

Hal. 4 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat ini dapat dicairkan oleh Penggugat jika Tergugat lalai/tidak memenuhi kewajibannya;

- 9) Bahwa demikian juga Penggugat dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan sesuai dengan Pasal 11 telah menyerahkan jaminan uang muka sebesar 15% dari nilai proyek atau sebanding dengan  $15\% \times \text{Rp}33.243.180.000,- = \text{Rp}4.985.127.000,-$  (empat milyar sembilan ratus delapan puluh lima juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) dan telah diterima dengan baik oleh Tergugat, uang muka ini akan dikembalikan pada Penggugat secara bertahap pada saat pembayaran pertermyn secara proporsional sebesar prosentasi fisik dikalikan dengan besarnya uang muka yang diterima oleh pihak Tergugat;
- 10) Bahwa terhadap tatacara pembayaran pelaksanaan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang dilaksanakan oleh Tergugat selaku kontraktor telah ditentukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 13 yaitu dilakukan pembayaran sesuai bobot dan prosentase pekerjaan fisik di lapangan setiap bulannya dikurangi 5% dan dinyatakan oleh berita acara laporan kemajuan pekerjaan yang dilakukan oleh Pengelola Teknis dan Konsultan Manajemen Konstruksi dan disetujui oleh Penggugat;
- 11) Bahwa apabila selama dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan terjadi perubahan/penyimpangan baik penambahan atau pengurangan pekerjaan akan dianggap sah apabila sudah mendapat perintah tertulis dengan menyebut jenis dan perincian pekerjaan secara jelas dan mendapat persetujuan kedua belah pihak yaitu Penggugat Tergugat (vide pasal 15 Perjanjian Kontrak Nomor 3196/PT-SH/XII/2009), disamping hal tersebut Tergugat juga berkewajiban menyerahkan pada Penggugat tentang Gambar Pelaksana (*As Built Drawing*) sebagaimana diatur oleh Pasal 17 ayat 5;
- 12) Bahwa dalam rangka untuk menjaga komitmen yang telah diperjanjikan dalam kontrak dan keseriusannya dalam melaksanakan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip maka telah ditentukan dalam kontrak tentang Sanksi/Denda, Resiko-Resiko, Asuransi, Penyelesaian Perselisihan dan Pemutusan Pekerjaan, dalam pasal 18 ayat 2, 3 dan 4 tentang Sanksi dan Denda telah dinyatakan "Bila Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pemborongan dalam jangka waktu 300 hari

Hal. 5 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

### 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

maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar 1/1000 (satu per seribu) dari harga borongan sampai maksimum 5% dan ternyata sampai 5% Tergugat tetap melakukan keterlambatan maka Penggugat dapat memutuskan kontrak secara sepihak dan bila terjadi demikian maka Tergugat tidak dapat menuntut apapun pada Penggugat" dan dalam Pasal 22 tentang Pemutusan pekerjaan ayat 2 menyatakan bila terjadi pemutusan pekerjaan secara sepihak oleh Penggugat maka Tergugat wajib menyerahkan pada Penggugat segala arsip dan gambar, serta dokumen/informasi lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan pekerjaan pemborongan;

13) Bahwa dalam kenyataannya batas waktu 300 hari kalender yang telah disepakati dan dijadikan ketentuan sebagai undang-undang, oleh Tergugat tidak bisa dilaksanakan dengan baik oleh Tergugat, walaupun Penggugat melalui pertemuan-pertemuan pimpinan perusahaan maupun melalui turut Tergugat selaku konsultan yang ditunjuk untuk pengawasan pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip telah beberapa kali mengingatkan secara tertulis terbukti dengan Surat Nomor 196/MK-ASH/II/2011 tanggal 18 Februari 2011 Jo. Nomor 204/MK-ASH/III/2011 tanggal 1 Maret 2011 Jo. Nomor 209/MK-ASH/III/2011 tanggal 11 Maret 2011 maupun secara lisan pada Tergugat bahwa waktu pelaksanaan kontrak pembangunan akan habis dan harus diperpanjang lagi karena kalau tidak diperpanjang maka akan berakibat hukum terutama terhadap masalah hasil pekerjaan dan pembayarannya. Tetapi oleh Tergugat peringatan-peringatan itu terlihat tidak dihiraukan dan telah diabaikannya. Walaupun telah habis waktu kontrak tidak ada perpanjangan waktu (*addendum*) Tergugat telah memaksakan diri melanjutkan pekerjaannya meneruskan pembangunan pelaksanaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip. Dengan demikian jelas dan terang terlihat itikad tidak baik dari Tergugat;

14) Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh Pihak Tergugat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 13 Surat Perjanjian (kontrak) Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 sesuai dengan prestasi kemajuan pekerjaan setiap bulannya, maka terhadap pelaksanaan pembangunan proyek ini pihak Penggugat telah melakukan pembayaran berdasarkan nilai kontrak Rp33.243.180.000,- yaitu sebagai berikut:

Hal. 6 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pembayaran termyn ke 1, untuk bulan Mei s/d Juni, Progress 5,16% sebesar Rp733.457.578,- (tujuh ratus tiga puluh tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus tujuh puluh delapan rupiah);
- b. Pembayaran termyn ke 2, sampai tanggal 29-8-2010, Progress 13,189%, sebesar Rp1.143.049.085,- (satu milyar seratus empat puluh tiga juta empat puluh sembilan ribu delapan puluh lima rupiah); (sudah dibayar lunas);
- c. Pembayaran termyn ke 3, sampai tanggal 24-10-2010, Progress 24,820%, sebesar Rp2.635.379.478,- (dua milyar enam ratus tiga puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu empat ratus tujuh puluh delapan rupiah); (sudah dibayar lunas);
- d. Pembayaran termyn ke 4, sampai tanggal 28-11-2010, Progress 37,008% sebesar Rp3.224.312.924,- (tiga milyar dua ratus dua puluh empat juta tiga ratus dua belas ribu sembilan ratus dua puluh empat rupiah); (sudah dibayar lunas);
- e. Pembayaran termyn ke 5, sampai tanggal 02-1-2011, Progress 50,415% sebesar Rp3.807.083.566,- (tiga milyar delapan ratus tujuh juta delapan puluh tiga ribu lima ratus enam puluh enam rupiah); (sudah dibayar lunas);
- f. Pembayaran termyn ke 6, sampai tanggal 30-1-2011, Progress 65,081% sebesar Rp. 4.290.391.405,- (empat milyar dua ratus sembilan puluh juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus lima rupiah), (sudah dibayar lunas);
- g. Pembayaran termyn ke 7, sampai tanggal 28-2-2011, Progress 73,944% sebesar Rp2.592.781.878,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah); (baru dibayar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) sehingga masih kurang Rp142.781.878,- (seratus empat puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah) Nilai ini belum dipotong dengan Pajak Penghasilan (PPH);

Dari jumlah ketujuh termyn pembayaran tersebut bila di jumlahkan total keseluruhan sebesar: Rp733.457.578,- + Rp1.143.049.085,- +

Hal. 7 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.635.379.478,- + Rp3.224.312.924,- + Rp. 3.807.083.566,- +  
Rp4.290.391.405,- + Rp2.450.000.000,- = Rp18.283.684,036,-;

(delapan belas milyar dua ratus delapan puluh tiga juta enam ratus delapan puluh empat ribu tiga puluh enam rupiah), selain dari pembayaran tersebut di atas pihak Penggugat dalam melakukan pembayaran sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kontrak, sekaligus telah membayar kewajiban-kewajiban yang harus dibayar pihak Tergugat yang kesemuanya masuk inklud sebagai pembayaran Penggugat pada Tergugat yaitu meliputi potongan retensi sebesar 5%, pengembalian uang muka 15%, potongan dana talangan pembelian besi 40%, PPN 10% , PPh dan potongan tower crane hingga jumlahnya adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran termyn ke 1, untuk bulan Mei s/d Juni, Progress 5,16% x Rp33.243.180.000,- = Rp1.713.685.929,- - Retensi 5 % (Rp85.684.296,-) - Pengembalian uang muka 15% (Rp257.052.889) - potongan dana talangan pembelian besi 40% (Rp685.474.372,-) - PPN 10% (Rp68.547.437,-) - PPh 2,5% (Rp20.564.231,-) = Rp. 733.457.578,- (tujuh ratus lima puluh empat juta dua puluh satu ribu delapan ratus sembilan rupiah), (sudah dibayar lunas);
- b. Pembayaran termyn ke 2, sampai tanggal 29-8-2010, Progress 13,189% - 5,16% = 8,034% x Rp33.243.180.000,- = Rp2.670.757.081,- - Retensi 5% (Rp133.537.854,-) - Pengembalian uang muka 15% (Rp400.613.562,-) - potongan dana talangan pembelian besi 40% (Rp1.068.302.832,-) - PPN 10% (Rp106.830.283,-) - PPh 2,5% (Rp32.049.085,-) = Rp1.143.049.085,- (satu milyar seratus empat puluh tiga juta empat puluh sembilan ribu delapan puluh lima rupiah), (sudah dibayar lunas);
- c. Pembayaran termyn ke 3, sampai tanggal 24-10-2010, Progress 24,820% - 13,189% = 11,631% x Rp33.243.180.000,- = Rp3.866.514.266 - Retensi 5% (Rp193.325.713,-) - Pengembalian uang muka 15% (Rp579.977.140,-) - potongan dana talangan pembelian besi 40% (Rp606.502.796,-) - potongan tower crane (33,33% x Rp272.727.273,- = Rp90.909.091,-) - PPN 10% (Rp239.579.953,-) = Rp2.635.379.478,- (dua milyar enam ratus tiga puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu empat ratus tujuh puluh delapan rupiah); (sudah dibayar lunas);

Hal. 8 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013





- d. Pembayaran termyn ke 4, sampai tanggal 28-11-2010, Progress 37,008% - 24,820% = 12,188 % x x Rp33.243.180.000,- = Rp4.051.678.778,- - Retensi 5% (Rp 202.583.939,-) Pengembalian uang muka 15% (Rp607.751.817,-) - potongan dana talangan pembelian besi 40% (Rp173.484.000,-) - potongan *tower crane* 33,33% (Rp104.545.455,-) - potongan Pembuatan Tiang Pancang TC Rp32.120.000,- - PPN 10% (Rp293.119.357,-) = Rp3.224.312.924,- (tiga milyar dua ratus dua puluh empat juta tiga ratus dua belas ribu sembilan ratus dua puluh empat rupiah); (sudah dibayar lunas);
- e. Pembayaran termyn ke 5, sampai tanggal 02-1-2011, Progress 50,415% - 37,008% = 13,407% x Rp33.243.180.000,- = Rp4.456.913.143,- - Retensi 5% (Rp222.845.657,-) - Pengembalian uang muka 15% (Rp668.536.971,-) - potongan *tower crane* 33,33% (Rp104.545.454,-) - PPN 10% (Rp346.098.506,-) = Rp3.807.083.566,- (tiga milyar delapan ratus tujuh juta delapan puluh tiga ribu lima ratus enam puluh enam rupiah); (sudah dibayar lunas);
- f. Pembayaran termyn ke 6, sampai tanggal 30-1-2011, Progress 65,081% - 50,415% = 14,666% x Rp33.243.180.000,- = Rp4.875.444.779,- - Retensi 5 % (Rp243.772.239,-) - Pengembalian uang muka 15% (Rp731.316.717,-) Rp3.900.355.823,- + PPN 10% (Rp390.035.582,-) Rp4.290.391.405,- (empat milyar dua ratus sembilan puluh juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus lima rupiah); (sudah dibayar lunas);
- g. Pembayaran termyn ke 7, sampai tanggal 28-2-2011, Progress 73,944% - 65,081% = 8,863% x x Rp33.243.180.000,- = Rp2.946.343.043,- - Retensi 5 % (Rp147.317.152,-) - Pengembalian uang muka 15% (Rp441.951.457,-) Rp2.357.074.435,- + PPN 10% (Rp235.707.443,-) Rp2.592.781.878,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah); (baru dibayar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) sehingga masih kurang Rp142.781.878,- (seratus empat puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah) Nilai ini belum dipotong dengan Pajak Penghasilan (PPH);

Hal. 9 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi jumlah keseluruhan yang telah dibayar oleh Penggugat pada Tergugat dari 7 termyn (sesuai dengan prosentase fisik yang telah dikerjakan oleh Tergugat sebesar 73,944% x Rp33.243.180.000,- = Rp24.581.337.019,-) dengan perincian tersebut di atas adalah Rp1.713.685.929,- + Rp2.670.757.081,- + Rp3.866.514.266,- + Rp4.051.678.778,- + Rp4.456.913.143,- + Rp4.875.444.779,- + Rp2.946.343.043,- = Rp24.581.337.019,- dikurangi sisa yang belum dibayar oleh Penggugat pada Tergugat di termyn 7 sebesar Rp142.781.878,- = Rp24.438.555.141,- (dua puluh empat milyar empat ratus tiga puluh delapan juta lima ratus lima puluh lima ribu seratus empat puluh satu rupiah);

15) Bahwa dalam kenyataannya ternyata apa yang dilakukan oleh Tergugat telah tidak sesuai dan atau melanggar ketentuan Perjanjian Kontrak Pekerjaan Pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009. Dalam pelaksanaan pembangunan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip pihak Tergugat selaku kontraktor tidak mentaati dan atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan Pasal 7 tersebut di atas, kenyataannya pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat yang ketentuan waktunya telah ditentukan 300 hari kalender harus sudah 100% yang dihitung sejak tanggal 17 Mei 2010 sampai dengan 12 Maret 2011, dilapangan ternyata Tergugat berdasarkan opname pekerjaan lapangan dan laporan hasil pisik pekerjaan yang dituangkan dalam Berita Acara Laporan Pekerjaan dan Berita Acara Pembayaran, Tergugat hanya bisa melaksanakan pembangunan pisik sebesar 73,944%, hal ini sangat merugikan kepentingan hukum dan bisnis pihak Penggugat, oleh karena itu Tergugat telah lalai dan atau ingkar janji dan harus dinyatakan secara hukum sebagai perbuatan wanprestasi;

16) Bahwa kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Tergugat selama 300 hari kalender sesuai ketentuan kontrak yang ternyata hanya bisa dikerjakan sebesar 73,944%, dalam *invoice* tagihan dari Tergugat dan atau pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat masuk dalam posisi tagihan/termyn yang ke 7 yaitu sampai tanggal 28-2-2011, Progress 73,944% sebesar Rp2.592.781.878,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh delapan

Hal. 10 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah); (baru dibayar Rp2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) sehingga masih kurang Rp142.781.878,- (seratus empat puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah). Nilai ini belum dipotong dengan Pajak Penghasilan (PPH), kekurangan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp142.781.878,- (seratus empat puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh delapan rupiah) hal ini disebabkan karena adanya selisih perhitungan yang belum sinkron antara Penggugat dan Tergugat, disamping hal tersebut pertimbangan lainnya adalah uang Penggugat yang diperuntukkan sebagai Uang Muka masih besar yang ada ditangan Tergugat apabila diambil/dipotong dengan kekurangan pembayaran Penggugat pada Tergugat sebesar Rp4.986.477.000,- - (15% x setiap termyn (7 termyn) = Rp3.687.200.553,-) = Rp1.299.276.447,-.

Jadi kelebihan sisa Uang Muka masih sisa sebesar Rp1.299.276.447,-, yang karenanya secara hukum oleh Tergugat harus dikembalikan kepada Penggugat;

17) Bahwa dengan telah berakhirnya batas waktu pelaksanaan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip selama 300 hari kalender yang oleh Tergugat tidak mau memperpanjang lagi, tetapi oleh Tergugat ternyata dengan tanpa persetujuan dan ijin dari Penggugat tetap melaksanakan pekerjaannya atas inisiatif Tergugat sendiri padahal sudah diperingatkan baik oleh Turut Tergugat maupun oleh Penggugat, maka apa yang telah dikerjakan oleh Tergugat diluar 300 hari adalah kegiatan pekerjaan yang tidak berlandaskan hukum atau illegal karena tidak ada payung hukumnya, tidak sah dan tidak mengikat secara hukum pada Penggugat, dengan demikian akibat hukumnya telah jelas terhadap tagihan atau *invoice* dari Tergugat sebagai berikut:

- a. Tagihan termyn ke 8, sampai tanggal 27-3-2011, Progress 79,430% sebesar Rp1.604.874.352,- (satu milyar enam ratus empat juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus lima puluh dua rupiah);
- b. Tagihan termyn ke 9, sampai tanggal 24-4-2011, Progress 83,605% sebesar Rp1.221.354.443,- (satu milyar dua ratus dua puluh satu juta tiga ratus lima puluh empat ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah);

Hal. 11 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Tagihan termyn ke 10, sampai tanggal 26-6-2011, Progress 89,845% sebesar Rp1.003.307.300,- (satu milyar tiga juta tiga ratus tujuh ribu tiga ratus rupiah);

harus dinyatakan pula secara hukum tidak sah dan tidak mengikat pada Penggugat;

18) Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan Surat dari turut Tergugat (PT. Indah Karya) selaku Konsultan Manajemen Konstruksi, telah memberikan Rekomendasi Teknis, sebagaimana ternyata dalam suratnya Nomor 499/Div.op-Bdg/VIII/2011, Tanggal 8 Agustus 2011, yang menyatakan sbb:

- PT. SH hanya berkewajiban untuk membayar *invoice* dengan batasan sampai dengan progres bulan Maret 2011;
- Untuk pembayaran *invoice* yang progres fisiknya setelah bulan Maret 2011, PT. SH berkewajiban membayar apabila ada perjanjian Addendum perpanjangan waktu;
- Semestinya kontraktorlah yang seharusnya mengejar pengurusan *addendum* hingga selesai karena bila ada pembayaran lanjutan dasar yang digunakan adalah kontrak *addendum*;
- Bila *addendum* belum juga ada, maka segala resiko tidak dapat dibayarnya tagihan atas prestasi pekerjaan setelah berakhir kontrak tidak dapat dilakukan demi hukum;

19) Bahwa dengan telah berakhirnya batas waktu kontrak pelaksanaan pekerjaan pemborongan tersebut di atas, maka setelah Penggugat menghitung denda/sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 ayat 2, 3 dan 4 dan Penggugat telah memperingatkan pada Tergugat agar segera mempertanggungjawabkan pelaksanaan pekerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak awal, tidak diabaikan oleh Tergugat, maka nilai atau jumlah denda yang harus dibayarkan Tergugat pada Penggugat, setelah diadakan perhitungan sejak tanggal 13 Maret 2011 sampai dengan gugatan ini didaftarkan adalah sebesar  $5\% \times \text{Rp}33.243.180.000,-$  (nilai borongan) =  $\text{Rp}1.662.159.000,-$  (satu milyar enam ratus enam puluh dua juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah) dan oleh karenanya harus dinyatakan secara hukum denda tersebut sah menurut hukum dan Tergugat agar dihukum untuk membayar secara seketika dan sekaligus denda atau sanksi sebesar

Hal. 12 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.662.159.000,- (satu milyar enam ratus enam puluh dua juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah) pada Penggugat;

20) Bahwa disamping hal tersebut di atas ternyata apa yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan borongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip berlokasi berada di Jalan Sanggar Kencana XXVII Kelurahan Jati Sari Kecamatan Buahbatu Kota Bandung, telah menyimpang dari ketentuan atau bestek atau gambar pelaksana semula (awal). Hal tersebut dilakukan oleh Tergugat tanpa persetujuan dari Penggugat. Berdasarkan Pasal 15 Perjanjian Kontrak Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 apabila ada pengurangan atau tambahan atau penyimpangan atau perubahan maka harus mendapat persetujuan Penggugat dan Tergugat, tetapi apa yang telah dilakukan Tergugat terhadap penyimpangan atau perubahan atas pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip tidak demikian tanpa persetujuan Penggugat telah tidak sesuai dengan gambar dan volume kontrak awal, karena itu Tergugat telah melanggar ketentuan perjanjian kontrak Pasal 15, sebab itu secara hukum jelas harus dinyatakan sebagai perbuatan yang ingkar janji atau wanprestasi;

21) Bahwa dengan telah tidak sesuai dengan gambar dan volume awal kontrak maka akibatnya yang akan ditanggung oleh Penggugat sangat besar baik kerugian secara materiil maupun tanggungjawab hukum yang akan dipikul oleh Penggugat nantinya terhadap para penghuni apartemen maupun masyarakat umum maupun pemerintah apabila ada hal yang tidak diinginkan terjadi. Dalam kenyataannya telah ada bukti dan petunjuk tentang perubahan mana berdasarkan Surat dari Turut Tergugat tanggal 12 September 2011, Nomor 250/MK-ASH/IX/2011 kepada Penggugat telah menyampaikan hal-hal sbb :

- Sesuai dengan kronologis dan fakta pada dokumen surat-menyurat, risalah rapat, gambar *shop drawing*, maka *semua pekerjaan struktur* yang dimulai dari pekerjaan *upper-structure* (dari mulai lantai 3 ke atas dan beberapa titik kolom dilantai dasar/*lobby*), tangga dan *shearwall & corewall* adalah benar merupakan hasil dari VE dan telah dilaksanakan sejak bulan Agustus 2010 yang lalu hingga sekarang;
- Hasil perhitungan volume VE yang telah kami sampaikan adalah berdasarkan pada gambar pelaksanaan dilapangan yaitu yang dihitung

Hal. 13 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari gambar *Shop Drawing*VE dan *Sop Drawing* versi gambar Pak Nathan (untuk pekerjaan *pile cap & Tie Beam*) dengan hasil Volume Akhir I/ senilai Rp29.481.915.561,63 (excl.PPN);

- Adapun surat draft hasil perhitungan volume VE yang telah kami sampaikan adalah juga dokumen resmi, karena dalam dokumen teknis pengertian draft adalah dokumen resmi yang dapat dipertanggungjawabkan, hanya saja belum sampai pada tahap pengesahannya karena baru pada tingkat validasi sepihak yaitu pada pihak-pihak yang melakukan pekerjaan perhitungan tersebut;

22) Bahwa kerugian secara materiil dengan adanya perubahan/pengurangan yang tidak sesuai dengan gambar dan perhitungan kontrak awal bagi Penggugat sangat nyata, semua pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat pada Tergugat dilakukan berdasarkan Nilai Kontrak awal sebesar Rp33.243.180.000,- (tiga puluh tiga milyar dua ratus empat puluh tiga juta seratus delapan puluh ribu rupiah), sementara pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat setelah ada perubahan (*Value Engineering*) nilai berubah menjadi sebesar Rp29.481.915.561,63,- (dua puluh sembilan milyar empat ratus delapan puluh satu juta sembilan ratus lima belas ribu lima ratus enam puluh satu rupiah koma enam puluh tiga sen), jadi secara matematis ada selisih nilai /angka karena adanya perubahan/pengurangan yang dilakukan Tergugat tanpa pengesahan atau persetujuan Penggugat sebesar Rp3.761.246.438,37 (tiga milyar tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus empat puluh enam ribu empat ratus tiga puluh delapan rupiah koma tiga puluh tujuh sen), karena demikian maka untuk mendapat kepastian jumlah nilai V.E tersebut kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengadakan pemeriksaan setempat dengan melakukan audit teknis struktur bangunan yang telah dikerjakan oleh Tergugat dan menetapkan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagai hasil yang sah menurut hukum sebagai Nilai Kontrak yang sebenarnya dalam putusannya nanti;

23) Bahwa kalau mendasarkan pada Laporan Surat Turut Tergugat yaitu Surat Tanggal 12 September 2011, Nomor 250/MK-ASH/IX/2011 yang menyatakan "Hasil perhitungan volume VE yang telah kami sampaikan adalah berdasarkan pada gambar pelaksanaan dilapangan yaitu yang dihitung dari

Hal. 14 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gambar *Shop Drawing* VE dan *Shop Drawing* versi gambar Pak Nathan (untuk pekerjaan *pile cap & Tie Beam*) dengan hasil Volume Akhir VE senilai Rp29.481.915.561,63 (excl.PPN)" maka bila disinkronkan dengan perhitungan pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas sebanyak 7 termyn yang pembayarannya didasarkan pada nilai kontrak awal sebesar Rp33.243.180.000,-, maka akan terdapat selisih angka/nilai atau dengan kata lain Pihak Penggugat telah melakukan pembayaran yang lebih dari pada apa yang telah dikerjakan oleh Tergugat dengan perhitungan sebagai berikut:

- a. Pembayaran termyn ke 1, untuk bulan Mei s/d Juni, Progress 5,16% x Rp29.481.915.561,63,- = Rp. 1.519.792.747,-
- b. Pembayaran termyn ke 2, sampai tanggal 29-8-2010, Progress 13,189%, x Rp29.481.915.561,63,- = Rp2.368.577.096,-
- c. Pembayaran termyn ke 3, sampai tanggal 24-10-2010, Progress 24,820%, x Rp29.481.915.561,63,- = Rp3.429.041.599,-
- d. Pembayaran termyn ke 4, sampai tanggal 28-11-2010, Progress 37,008% x Rp29.481.915.561,63,- = Rp3.593.255.869,-
- e. Pembayaran termyn ke 5, sampai tanggal 02-1-2011, Progress 50,415% x Rp29.481.915.561,63,- = Rp3.952.640.419,-
- f. Pembayaran termyn ke 6, sampai tanggal 30-1-2011, Progress 65,081% x Rp29.481.915.561,63,- = Rp4.323.817.736,-
- g. Pembayaran termyn ke 7, sampai tanggal 28-2-2011, Progress 73,944% x Rp29.481.915.561,63,- = Rp2.612.982.176,-

Sehingga jumlahnya adalah seluruhnya adalah Rp22.952.378.830,- sementara itu yang telah dibayarkan oleh Penggugat pada Tergugat sebesar Rp24.438.555.141,- sehingga bila diperhitungkan Pihak Penggugat telah kelebihan membayar sebesar Rp24.438.555.141,- - Rp22.952.378.830,- = Rp1.486.176.311,- karena demikian maka secara hukum harus dinyatakan agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan sisa kelebihan bayar dari Penggugat sebesar Rp1.486.176.311,-, secara seketika, tunai dan sekaligus;

- 24) Bahwa dengan telah berakhirnya batas waktu dan adanya pengurangan/ perubahan gambar dan volume yang dilakukan oleh Tergugat tanpa persetujuan Penggugat, dan baik Penggugat sendiri maupun melalui turut

Hal. 15 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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

Tergugat telah memperingatkan pada Tergugat tetapi diabaikan oleh Tergugat, maka Penggugat selaku pihak Pengguna Jasa telah mengeluarkan Keputusan Direksi Nomor 007/PT.SH/DIR/SK/IX/II, tanggal 9 September 2011, tentang Pemutusan Surat Perjanjian (Kontrak) Apartemen Bersubsidi Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi, terhitung sejak tanggal 12 Maret 2011, dengan segala akibat hukumnya. Jo Pasal 18 ayat (3) dan (4) Kontrak Nomor 3196/PT.SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009. Karena demikian maka tindakan Penggugat untuk memutuskan kontrak dengan Tergugat secara hukum harus dinyatakan sah dan mengikat;

25) Bahwa dengan telah putusanya perjanjian kontrak antara Penggugat dan Tergugat, maka pihak Tergugat sesuai dengan Pasal 22 ayat 2 Perjanjian Kontrak Nomor 3196/PT.SH/XII/2009 Tanggal 4 Desember 2009 wajib menyerahkan segala dokumen-dokumen kontrak, karena itu Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk wajib menyerahkan kepada Penggugat segala arsip dan gambar, serta dokumen/informasi lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan pekerjaan pemborongan, termasuk volume dan nilai perhitungannya;

26) Bahwa demikian juga terhadap tuntutan hukum dan atau materi oleh Pihak Ketiga apabila terjadi demikian yang disebabkan oleh dan karena telah terjadi pemutusan kontrak antara Penggugat dan Tergugat sepanjang terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip agar dinyatakan secara hukum menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat;

27) Bahwa terhadap akibat hukum terhadap pemutusan kontrak sepihak yang telah dilakukan oleh Penggugat pada Tergugat dikarenakan Tergugat telah lalai atau ingkar janji maka berdasarkan Pasal 18 ayat 4 Perjanjian Kontrak Nomor 3196/PT.SH/XII/2009 Tanggal 4 Desember 2009, harus dinyatakan secara hukum Tergugat dihukum tidak berhak untuk menuntut apapun pada Penggugat atas pelaksanaan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip;

28) Bahwa dengan keadaan yang demikian sebagaimana diuraikan tersebut di atas pihak Penggugat baik secara materi dan kepentingan hukum secara bisnis telah dirugikan oleh Tergugat, yang meliputi biaya operasional sejak Tergugat wanprestasi, bunga Bank yang harus ditanggung oleh Penggugat

Hal. 16 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap bulannya dari bulan Maret 2011 sampai sekarang, dan hak Penggugat untuk mendapatkan jaminan bank apabila Tergugat lalai melakukan kewajibannya yang ternyata sudah habis waktunya karena batas waktunya sama dengan batas waktu pelaksanaan kontrak, karena itu Tergugat harus bertanggung jawab untuk menanggung kerugian yang dialami Penggugat. Sebab itu harus dinyatakan secara hukum agar Tergugat menanggung dan mengganti kerugian yang diderita Penggugat secara seketika dan tunai dan sekaligus. Kerugian mana apabila diperinci kerugian secara materi dapat diperhitungkan sebagai berikut yaitu:

1. Kerugian yang diderita Penggugat dari sejak tanggal 28 Februari 2011 sampai dengan gugatan ini didaftarkan pihak Penggugat telah menanggung biaya operasional yang meliputi gaji karyawan, operasional dilapangan perbulan sebesar  $\text{Rp}250.000.000,- \times 7 \text{ bulan} = \text{Rp}1.750.000.000,-$ ;
  2. Kerugian yang diderita Penggugat dari sejak bulan Maret 2011 sampai dengan gugatan ini didaftarkan pihak Penggugat telah menanggung membayar bunga Bank dengan bunga 13,5 % pertahun atas pengeluaran untuk pembayaran pada Tergugat sebesar  $\text{Rp}24.438.555.141,-$  (atau senilai dengan  $13,5\% \times \text{Rp}24.438.555.141,- = \text{Rp}3.238.108,556,18/$  tahun: 12 bulan =  $\text{Rp}269.942.379,68/\text{bulan}$ ), hingga tiap bulan harus membayar sebesar  $\text{Rp}269.842.379,68$  sampai gugatan didaftarkan sejumlah  $\text{Rp}269.642.379,68 \times 7 \text{ bulan} = \text{Rp}1.888.896.657,7$ ;
  3. Kerugian karena adanya keuntungan yang akan dapat/diperoleh apabila dari jumlah 1305 ruang hunian apartemen telah terjual semua yang masing-masing ruang hunian apartemen @  $\text{Rp}15.000.000,-$  maka hitungan perinciannya adalah:  $1305 \times \text{Rp}15.000.000,- = \text{Rp}19.575.000.000,-$ ;
- Sehingga kerugian yang harus diganti dan dibayarkan oleh Tergugat pada Penggugat adalah sebesar  $\text{Rp}1.750.000.000,- + \text{Rp}1.888.896.657,77 + \text{Rp}19.575.000.000,- = \text{Rp}23.213.896.657,77$ ;
4. Bahwa agar tuntutan penggugat tidak illusioner belaka, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk meletakkan

Hal. 17 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) di atas barang-barang milik Tergugat baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yaitu berupa:

a. Tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut setempat dikenal dengan Jl. Hayam Wuruk Nomor 177 Denpasar Bali;

5. Bahwa oleh karena Tergugat sudah terlalu lama wanprestasi yaitu terhitung sejak tanggal 13 Maret 2011 dan tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai ketentuan bersama dalam Perjanjian Kontrak Nomor 3196/PT.SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009, sehingga Penggugat harus menanggung beban dan kerugian yang besar baik materiil maupun kepentingan hukumnya, karena hal itu berdampak tidak baik bagi Penggugat terutama pada konsumen, perbankan dan asuransi. Untuk mengurangi kerugian yang lebih besar maka Pihak Penggugat harus secepatnya menunjuk dan mengganti Kontraktor pelaksana dalam pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip. Tetapi ternyata dilokasi tersebut Penggugat telah tidak bisa melaksanakan/melanjutkan pekerjaan itu dikarenakan masih ada alat dan atau barang (*equipment*) di lokasi proyek milik Tergugat yang menghalangi pekerjaan pembangunan apabila pekerjaan itu diteruskan. Karena demikian sebagai hal yang sangat mendesak sekali sifatnya barang dan atau alat (*equitment*) harus segera dibongkar atau dipindahkan atau dibereskan, maka sangat beralasan menurut hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan secara hukum dengan menetapkan menghukum Tergugat agar sesegera mungkin dalam jangka waktu 7 hari setelah gugatan ini dibacakan didepan sidang Pengadilan Negeri Bandung untuk membongkar, mengumpulkan, memindahkan dan atau mengalihkan dan atau melakukan kegiatan/pekerjaan apa saja yang perlu untuk membersihkan barang atau alat (*equitment*) dari lokasi proyek dalam bentuk putusan provisionil dan atau apabila Tergugat dalam jangka waktu 3 hari setelah putusan provisionil oleh Tergugat tidak dilaksanakan maka Penggugat diberi hak untuk membongkar, memindahkan/ mengalihkan dan atau membersihkan semua barang dan atau alat (*equitment*) milik Tergugat yang berada dilokasi Proyek Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang berada di Jalan Sanggar Kencana XXVII Kelurahan Jati Sari

Hal. 18 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Buahbatu Kota Bandung ditempat tertentu baik secara sendiri maupun melalui bantuan pihak berwajib atau berwenang;

6. Bahwa untuk menghindari kelalaian Tergugat sebagaimana tersebut di atas dalam memenuhi dan tunduk terhadap putusan ini, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bandung sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*);
7. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan autentik, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan terhadap putusan perkara ini agar dapat dijalankan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada banding ataupun kasasi;
8. Bahwa terhadap perkara ini ternyata melibatkan para pihak yang termasuk didalamnya adalah PT. Indah Karya (Persero) selaku Turut Tergugat, oleh karena itu kiranya beralasan hukum memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

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

## DALAM PROVISI:

- Menyatakan secara hukum dengan menetapkan menghukum Tergugat agar sesegera mungkin dalam jangka waktu 7 hari setelah gugatan ini dibacakan di depan sidang Pengadilan Negeri Bandung untuk membongkar, mengumpulkan, memindahkan dan atau mengalihkan dan atau melakukan kegiatan/pekerjaan apa saja yang perlu untuk membersihkan barang atau alat (*equitment*) dari lokasi proyek dalam bentuk putusan provisionil dan atau apabila Tergugat dalam jangka waktu 3 hari setelah putusan provisionil oleh Tergugat tidak dilaksanakan maka Penggugat berhak untuk membongkar, memindahkan/mengalihkan dan atau membersihkan semua barang dan atau alat (*equitment*) milik Tergugat yang berada dilokasi Proyek Apartemen

Hal. 19 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

### 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

Bersubsidi Sanggar Hurip yang berada di Jalan Sanggar Kencana XXVII Kelurahan Jati Sari Kecamatan Buahbatu Kota Bandung ditempat tertentu baik secara sendiri maupun melalui bantuan pihak berwajib atau berwenang;

## DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian (Kontrak) Pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi dengan Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009, beserta dokumen turutannya sah menurut hukum;
- 3) Menyatakan secara hukum Tergugat telah lalai dalam melaksanakan Perjanjian (Kontrak) Pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi dengan Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009, dan atau telah wanprestasi;
- 4) Menyatakan secara hukum apa yang telah dikerjakan oleh Tergugat diluar batas waktu yang telah ditentukan yaitu 300 hari dan atau dari tanggal 13 Maret 2011 s/d tanggal 26 Juni 2011 dan dari volume 79,431% s/d volume 89,845% dan atau termasuk beserta dengan tagihannya yang ke 8, 9 dan 10 adalah kegiatan pekerjaan dan tagihan yang tidak berlandaskan hukum dan karenanya tidak sah dan tidak mengikat secara hukum pada Penggugat;
- 5) Menyatakan secara hukum tindakan Penggugat melakukan pemutusan sepihak perjanjian kontrak dengan Tergugat karena telah sesuai dengan perjanjian kontrak Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009 adalah sah menurut hukum dan karena berlaku mengikat pada Tergugat;
- 6) Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sisa Uang Muka pada Penggugat yang telah dibayarkan oleh Penggugat pada Tergugat sebesar Rp4.986.477.000,- - Rp3.687.200.553,- = Rp1.299.276.447,- secara seketika, tunai dan sekaligus;
- 7) Menghukum Tergugat atas lalainya atau telah melakukan wanprestasi untuk membayar sanksi atau denda pada Penggugat sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 ayat 2 Perjanjian Kontrak sebesar 5% x Rp33.243.180.000,- (nilai borongan) = Rp1.662.159.000,- secara seketika, tunai dan sekaligus;
- 8) Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa kelebihan bayar pada Penggugat bila didasarkan Surat dari Turut Tergugat Tanggal 12 September 2011, Nomor 250/MK-ASH/IX/2011 yang hasil Volume Akhir VE senilai

Hal. 20 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp29.481.915.561,63 yang dibayarkan secara seketika, tunai dan sekaligus sebesar Rp1.486.176.311,-;

9) Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan kepada Penggugat segala arsip dan gambar, serta dokumen/informasi lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan pekerjaan pemborongan, termasuk volume dan nilai perhitungannya;

10) Menyatakan secara hukum sesuai Pasal 18 ayat 4 perjanjian kontrak Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009, Tergugat tidak berhak untuk menuntut apapun pada Penggugat atas pelaksanaan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip;

11) Menghukum Tergugat untuk menanggung dan mengganti kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp1.750.000.000,- + Rp1.888.896.657,77 + Rp19.575.000.000,- = Rp23.213.896.657,77 yang dibayarkan pada Penggugat secara seketika, tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:

1. Kerugian yang diderita Penggugat dari sejak tanggal 28 Februari 2011 sampai dengan gugatan ini didaftarkan pihak Penggugat telah menanggung biaya operasional yang meliputi gaji karyawan, operasional dilapangan perbulan sebesar Rp250.000.000,- x 7 bulan = Rp1.750.000.000,-;

2. Kerugian yang diderita Penggugat dari sejak bulan Maret 2011 sampai dengan gugatan ini didaftarkan pihak Penggugat telah menanggung membayar bunga Bank dengan bunga 13,5 % pertahun atas pengeluaran untuk pembayaran pada Tergugat sebesar Rp24.438.555.141,- (atau senilai dengan 13, 5% x Rp24.438.555.141,- = Rp3.238.108.556,18/tahun : 12 bulan = Rp269.942,379,68/bulan), hingga tiap bulan harus membayar sebesar Rp. 269.842.379,68 sampai gugatan didaftarkan sejumlah Rp269.642.379,68 X 7 bulan = Rp1.888.896.657,77. Kerugian karena adanya keuntungan yang akan dapat/di peroleh apabila dari jumlah 1305 ruang hunian apartemen telah terjual semua yang masing-masing ruang hunian apartemen @ Rp15.000.000,- maka hitungan perinciannya adalah: 1305 x Rp15.000.000,- = Rp19.575.000.000,-

Hal. 21 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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

12) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan di atas harta benda milik Tergugat yang bergerak maupun yang tidak bergerak yaitu berupa :

- a. Sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jl. Hayam Wuruk Nomor 177 Denpasar Bali;

13) Menyatakan secara hukum semua tindakan hukum Tergugat terhadap Pihak Ketiga sepanjang terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang telah diputus agar dinyatakan secara hukum menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat;

14) Menyatakan secara hukum agar menetapkan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana apa yang telah dikerjakan oleh Tergugat termasuk dokumen pelaksanaan kontraknya dinyatakan sebagai Nilai Kontrak yang sebenarnya;

15) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bandung sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);

16) Menyatakan secara hukum agar putusan dalam perkara ini agar dapat dijalankan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) walaupun ada banding ataupun kasasi;

17) Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

18) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Dan/Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil atau alasan-alasan yang telah Tergugat Konvensi/ Penggugat Reconvensi uraikan pada bagian jawaban tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil atau alasan-alasan Gugatan Reconvensi pada Pokok Perkara ini;

Hal. 22 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekali lagi membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil atau alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan tanggal 5 Oktober 2011 yang terdaftar di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bandung dengan register perkara Nomor 438/PDT/G/2011/PN.BDG tanggal 7 Oktober 2011, kecuali terhadap hal-hal apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menandatangani Surat Perjanjian (Kontrak) Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009 Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi dengan nilai Kontrak Rp33.243.180.000,- (tiga puluh tiga milyar dua ratus empat puluh tiga juta seratus delapan puluh ribu rupiah), dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan ditetapkan selama 300 (tiga ratus) hari kalender terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK);
4. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengerjakan pekerjaan sebagai Kontraktor pada Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Keputusan Direktur Utama Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Sanggar Hurip Apartemen Nomor 004/PT.SH/SK/2010 tanggal 17 Mei 2010 Tentang Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Pekerjaan Konstruksi Sanggar Hurip Apartemen, dengan pelaksanaan pekerjaan Jasa Konstruksi setelah menerima dan menandatangani Surat perintah Mulai Kerja (SPMK) serta diterbitkannya Surat Penyerahan Lapangan (SPL);
5. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik proyek berkewajiban untuk melakukan pembayaran secara tertib dan benar berdasarkan prestasi pekerjaan dalam perhitungan prosentase nilai proyek yang dikerjakan atau dijalankan setiap bulannya;
6. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada bulan Februari 2011 telah menyelesaikan pekerjaan dengan presentasi sampai dengan 73.944% berdasarkan Laporan Progress Mingguan, berhak menagih pembayaran termin ke-7 (ketujuh) sebesar Rp2.593.366.958,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh delapan rupiah) kepada Penggugat dan telah dibayar oleh Penggugat

Hal. 23 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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 Rp2.449.970.000,- (dua milyar empat ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dan sisanya yang belum dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp143.396.958,- (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh delapan rupiah);

7. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada bulan April 2011 telah menyelesaikan pekerjaan dengan presentasi sampai dengan 79.430% berdasarkan Berita Acara Progress Pekerjaan Nomor 08/BA-PROG/PMU/SH/III/2011 tanggal 28 Maret 2011, berhak menagih pembayaran termin ke-8 (kedelapan) sebesar Rp1.604.874.352,- (satu milyar enam ratus empat juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus lima puluh dua rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun tidak melaksanakan pembayaran tersebut;
8. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada bulan Mei 2011 telah menyelesaikan pekerjaan dengan presentasi sampai dengan 83.605% berdasarkan Progress Mingguan Nomor 09/BA-PROG/PMU/SH/V/2011, berhak menagih pembayaran termin ke-9 (kesembilan) sebesar Rp1.221.354.433,- (satu milyar dua ratus dua puluh satu juta tiga ratus lima puluh empat ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan pembayaran tersebut;
9. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada bulan Agustus 2011 telah menyelesaikan pekerjaan dengan presentasi sampai dengan 89.845% berdasarkan Progress Mingguan Nomor 010/BA-PROG/PMU/SH/V/2011, berhak menagih pembayaran termin ke-10 (kesepuluh) sebesar Rp1.003.307.300,- (satu milyar tiga juta tiga ratus tujuh ribu tiga ratus rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan pembayaran tersebut;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengharapkan pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi segera menyelesaikan pembayaran sisa dari termin ke-7 dan pembayaran termin ke-8, ke-9 dan ke-10 sebesar Rp3.972.933.043,- (tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu empat puluh tiga rupiah);

Hal. 24 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut adalah:

- a. Kerugian materiil: berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena belum dibayarnya pekerjaan pembangunan Apartement Bersubsidi Sanggar Hurip oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Keuntungan yang diharapkan adalah Rp3.972.933.043,- (tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu empat puluh tiga rupiah);
- b. Kerugian immateriil: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

12. Bahwa dikuatirkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain sehingga mohon agar Majelis Hakim meletakkan sitaan jaminan atas harta benda milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu tanah dan bangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang terletak di Jl. Sanggar Kencana XXVII, Kelurahan Jati Sari, Kecamatan BuahBatu, Kota Bandung;

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

1. Menerima gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
  2. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang terletak di Jl. Sanggar Kencana XXVII, Kelurahan Jati Sari, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung;
  3. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 438/PDT/G/2011/PN.BDG tanggal 11 Juni 2012 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

Hal. 25 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan Provisi dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian (Kontrak) pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi dengan No. 3196/PT.SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009, beserta dokumen turutannya sah menurut hukum;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat telah lalai dalam melaksanakan Perjanjian (Kontrak) Pembangunan Apartemen Bersubsidi sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Kontruksi dengan No. 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009 dan atau telah wanprestasi;
4. Menyatakan secara hukum apa yang telah dikerjakan oleh Tergugat diluar batas waktu yang telah ditentukan yaitu 300 hari dan atau dari tanggal 13 Maret 2011 sampai dengan tanggal 26 Juni 2011 dan dari Volume 79,431% sampai dengan volume 89,845% dan atau termasuk beserta dan dengan tagihannya yang ke 8, 9 dan 10 adalah kegiatan pekerjaan dan tagihan yang tidak berdasarkan hukum dan karenanya tidak sah dan tidak mengikat secara hukum pada Penggugat;
5. Menyatakan secara hukum tindakan Penggugat melakukan pemutusan sepihak perjanjian kontrak dengan tergugat karena telah sesuai dengan perjanjian kontrak No. 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009 adalah sah menurut hukum dan karena berlaku mengikat pada tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang muka pada Penggugat yang telah dibayarkan oleh Penggugat pada tergugat sebesar Rp4.986.477.000,- - Rp3.687.200.553,- = Rp1.299.276.447,- secara seketika, tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat atas lalainya atau telah melakukan wanprestasi untuk membayar sanksi atau denda kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 ayat 2 Perjanjian Kontrak sebesar 5% X Rp33.243.180.000,- (nilai borongan) = Rp1662.159.000,- secara seketika, tunai dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa kelebihan bayar pada Penggugat bila didasarkan Surat dari Turut Tergugat tanggal 12 September 2011, No. 250/MK-ASH/IX/2011 yang hasil Volume akhir VE, senilai

Hal. 26 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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

Rp29.481.915.561,63 yang dibayarkan secara seketika, tunai dan sekaligus sebesar Rp1.486.176.311,-;

9. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan kepada Penggugat segala arsip dan gambar, serta dokumen/informasi lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan pekerjaan pemborongan, termasuk Volume dan nilai perhitungannya;
10. Menyatakan secara hukum sesuai Pasal 18 ayat 4 Perjanjian Kontrak No. 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009, Tergugat tidak berhak untuk menuntut apapun pada Penggugat atas pelaksanaan pekerjaan pemborongan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip;
11. Menyatakan secara hukum semua tindakan hukum Tergugat terhadap pihak ketiga sepanjang terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongan apartemen bersubsidi Sanggar Hurip yang telah diputus agar dinyatakan secara hukum menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI :

Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.716.000,- (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 543/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 17 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 5 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 15/Pdt/KS/2013/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Februari 2013;

Hal. 27 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

### 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 memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 2 April 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 16 April 2013;

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

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

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Perkara Nomor 543/Pdt/2012/PT.Bdg. tertanggal 17 Desember 2012 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambilalihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 9 (sembilan) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa, meneliti dan mempelajari dengan seksama tentang surat-surat pemeriksaan perkara, berita acara yang terdapat didalam berkas perkara tersebut, serta membaca turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 11 Juni 2012 Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bdg dan dengan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar didalam mempertimbangkan semua bukti-bukti dan keterangan para saksi yang disumpah, maka telah terungkap fakta-fakta hukum didalam persidangan perkara kedua belah pihak tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membenarkan dan menyetujui

Hal. 28 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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

serta mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk dijadikan dasar dan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* dalam pemeriksaan banding”;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

"Putusan-putusan Pengadilan negeri dan pengadilan tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan. I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan No. 543/Pdt/2012/PT.Bdg tertanggal 17 Desember 2012, yang sekedar mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Bandung dengan perkara No. 438/Pdt.G/2012/PN.Bdg tertanggal 11 Juni 2012 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilalihan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

DALAM PROVISI

Hal. 29 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara *a quo* telah memberikan pertimbangan mengenai permohonan provisi Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah memohon provisi yang pada pokoknya Penggugat memohon agar Pengadilan "menyatakan secara hukum dengan menetapkan menghukum Tergugat agar sesegera mungkin dalam jangka waktu 7 hari setelah gugatan ini dibacakan di depan sidang Pengadilan Negeri Bandung untuk membongkar, mengumpulkan, memindahkan dan atau mengalihkan dan atau melakukan kegiatan/pekerjaan apa saja yang perlu untuk membersihkan barang dan atau alat (*equitment*) dari lokasi proyek dalam bentuk Putusan Provisionil dan atau apabila Tergugat dalam jangka waktu 3 hari setelah Putusan Provisionil oleh Tergugat tidak dilaksanakan, maka Penggugat berhak untuk membongkar memindahkan/mengalihkan dan atau membersihkan semua barang dan atau alat (*equitment*) milik Tergugat yang berada di lokasi Proyek apartemen bersubsidi Sanggar Hurip yang berada di jalan Sanggar Kencana XXVII Kelurahan Jati Sari, Kecamatan Buahbatu Kota Bandung ditempat tertentu baik secara sendiri maupun melalui bantuan pihak berwajib atau berwenang";

2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi berpendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa perkara *a quo* dalam tingkat pertama, telah tepat mempertimbangkan dan memutuskan menolak provisi Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi berdasarkan Pasal 332 RV, tuntutan Provisi adalah tuntutan pendahuluan yang mendahului perkara pokok agar Pengadilan memutuskan terlebih dahulu dalam kasus tertentu sebelum pemeriksaan perkara pokok dilanjutkan, itu tindakan darurat sementara untuk melindungi kepentingan Penuntut dan menurut hukum Putusan Provisi tidak dapat dikabulkan apabila berkenaan dengan pokok perkara dan karena permohonan Provisi Terbanding I dahulu Penggugat Konvensi tersebut adalah mata rantai dari perbuatan wanprestasi yang didalilkan oleh Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya yang baru akan diperiksa pada bagian pokok perkara dengan adanya pembuktian;

Hal. 30 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi mohon kepada Mahkamah Agung RI MENGUATKAN Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* Pengadilan Negeri Bandung yang telah MENOLAK permohonan provisi Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA:

Mengenai pihak-pihak dalam gugatan perkara Nomor 438/pdt.g/2011/PN. Bdg.

1. Bahwa dalam gugatannya Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi telah memasukkan pihak PT. Indah Karya sebagai Turut Tergugat sekarang Termohon Kasasi II/Terbanding II sedangkan menurut hukum turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan), fakta atau kenyataan yang sebenarnya Termohon Kasasi II/Terbanding II/turut Tergugat turut terlibat dalam proyek pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang terletak di Jl. Sanggar Kencana XXVII, Kelurahan Jati Sari, Kecamatan BuahBatu, Kota Bandung sebagai Manajemen Konstruksi yang ditunjuk oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi;
2. Bahwa istilah Turut Tergugat adalah untuk tujuan sekedar menyenangkan pihak Tergugat tertentu, misalnya inti dari gugatan ditujukan kepada Tergugat, tetapi karena ada keterkaitan yang semestinya tidak perlu ikut dipersalahkan atau diberi tanggung jawab, namun dikhawatirkan bisa menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka pihak lain tersebut harus ditarik dalam perkara. Pihak lain itu tidak mungkin diposisikan sebagai pihak Penggugat, tetapi apabila diposisikan sebagai Tergugat, akan terjadi kesan seolah-olah Penggugat telah menyalahkan atau memojokkan pihak lain itu, untuk ikut tanggung jawab. Untuk itu, ia diposisikan sebagai turut Tergugat (Tergugat semu). Sebenarnya dalam posisi yang demikian itu, pihak lain tersebut seharusnya tetap diposisikan sebagai Tergugat, dengan cara memodifikasi formulasi *posita* maupun *petitum* gugatan, misalnya hanya ditetapkan agar tidak dibebani

Hal. 31 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



hukuman, dengan bentuk seperti ini tidak akan mengubah ketentuan hukum acara perdata, khususnya HIR/RIB yang tidak mengenal istilah Turut Tergugat. Turut Tergugat atau Penggugat, sebenarnya hak dan kewajibannya sama dan tidak ada perlakuan yang berbeda;

3. Bahwa dengan ditariknya Termohon Kasasi II/Terbanding II/turut Tergugat sebagai turut Tergugat dalam perkara *a quo* oleh Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi menyebabkan sengketa antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi dengan Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi atas permasalahan yang timbul menjadi tidak jelas, namun apabila dengan mendudukan Termohon Kasasi II/ Terbanding II/turut Tergugat selaku Tergugat dapat memperjelas permasalahan yang terjadi antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi dengan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi terutama yang berhubungan dengan *Value Engineering* (VE);
4. Bahwa Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah selaku Manajemen Konstruksi yang ditunjuk oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi untuk Proyek Pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang terletak di Jl. Sanggar Kencana XXVII, Kelurahan Jati Sari, Kecamatan Buah Batu Kota Bandung, pengertian Manajemen Konstruksi pada umumnya akan meliputi mutu fisik konstruksi, biaya dan waktu. Adapun fungsi dari manajemen konstruksi yaitu :
  - 1) Sebagai *Quality Control* sehingga dapat menjaga kesesuaian antara perencanaan dan pelaksanaan;
  - 2) Mengantisipasi terjadinya perubahan kondisi di lapangan yang tidak pasti serta mengatasi kendala terjadinya keterbatasan waktu pelaksanaan;
  - 3) Memantau prestasi dan kemajuan proyek yang telah dicapai. Hal itu dilakukan dengan opname (laporan) harian, mingguan, dan bulanan;
  - 4) Hasil evaluasi dapat dijadikan tindakan dalam pengambilan keputusan terhadap masalah-masalah yang terjadi di lapangan;

Hal. 32 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



- 5) Fungsi manajerial dari manajemen merupakan sebuah sistem informasi yang baik yang dapat digunakan untuk menganalisis performa di lapangan;
5. Bahwa Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat selaku Manajemen Konstruksi yang ditunjuk oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi untuk proyek Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip, Jl. Sanggar Kencana XXVII, Kelurahan Jati Sari, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung telah memberikan Instruksi VE kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi berdasarkan Surat Nomor 56/MK-ASH/VII/2010 tanggal 14 Juli 2010 Perihal: Instruksi Pekerjaan *Value Engineering* (VE);
6. Bahwa Instruksi VE tersebut adalah dari Termohon Kasasi II/Terbanding II/turut Tergugat, namun dalam perkembangannya seolah-olah VE tersebut adalah inisiatif dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi, hal ini sungguh sangat Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi sesalkan;
7. Bahwa walaupun Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat dalam perkara *a quo* juga ditunjuk sebagai Turut Tergugat dalam perkara No. 438/Pdt.G/2011/PN.Bdg, namun sejak awal persidangan perkara *a quo* tersebut telah dipanggil dengan patut namun tidak pernah hadir dan tanpa ada alasan apapun dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi sudah meminta pula dalam persidangan untuk menghadirkan Termohon Kasasi II/Terbanding II/turut Tergugat namun hal ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
8. Bahwa dengan ketidak hadiran Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat dalam perkara *a quo* di persidangan tersebut, sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat Konvensi, karena Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat selaku Manajemen Konstruksi yang mengawasi dan menyetujui setiap pekerjaan yang dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi, sehingga seolah-olah terlihat seakan-akan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat "cuci tangan" atas sengketa yang terjadi antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi dengan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi;
9. Bahwa Gugatan dalam perkara *a quo* yang dilayangkan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/

Hal. 33 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi tersebut terlihat menyudutkan posisi Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat I sebagai pelaksana proyek (Kontraktor Proyek Struktur) Pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip yang faktanya setiap akan dan melaksanakan pekerjaan tersebut berdasarkan persetujuan dari Termohon Kasasi II/Terbanding II/ Turut Tergugat dalam perkara *a quo* selaku Manajemen Konstruksi dan setiap bulannya ada Laporan Progress mingguan yang ditandatangani oleh Manajemen Konstruksi, Kontraktor (Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi), Pemberi Kerja (dilayangkan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi);

10. Bahwa Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat dalam perkara *a quo* dalam posisi memikul kewajiban hukum sebagai pihak yang ditunjuk oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Rekonvensi sebagai Manajemen Konstruksi dan ikut berperan dengan memberikan Instruksi VE kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat;

11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk menolak dan membatalkan Putusan Nomor 543/Pdt/2012/PT.Bdg, tanggal 17 Desember 2012 jo. Nomor 438/Pdt.G/2011/PN. Bdg tanggal 11 Juni 2012 dan memeriksa dan mengadili sendiri dengan alasan Pihak Termohon Kasasi II/ Terbanding II/turut Tergugat tidak dimasukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* sehingga menyebabkan permasalahan yang terjadi antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi dengan Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi menjadi tidak jelas yang mana Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat juga terlibat didalam pekerjaan proyek pembangunan Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Bandung;

Mengenai pihak yang pertamakali dikategorikan melakukan wanprestasi.

12. Bahwa dalam gugatan Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bdg yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi bersumber pada Surat Perjanjian (Kontrak) Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009, Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi antara PT. Sanggar Hurip dengan PT. Pulau Mas Utama;

13. Bahwa dalam Perjanjian tersebut terdapat hubungan timbal balik yang mana masing-masing pihak dibebani oleh kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi

Hal. 34 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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

prestasi secara timbal balik. Seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;

14. Bahwa dalam Pasal 13 ayat 1 dan ayat 2 Cara Pembayaran pada Surat Perjanjian Kontrak Surat Perjanjian (Kontrak) Nomor 3196/PT-SH/XII/2009/2009 tanggal 4 Desember 2009, Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi antara PT. Sanggar Hurip dengan PT. Pulau Mas Utama tercantum :

- (1) Pembayaran yang akan dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua melalui Kantor CIMB Niaga Propinsi Jabar di Bandung secara bertahap dengan sistem dan jumlah tahap pembayaran berdasarkan kesepakatan antara Para Pihak dengan Bank;
- (2) Ketentuan pembayaran akan dilakukan sesuai bobot dan prosentase pekerjaan fisik dilapangan setiap bulannya (*monthly progress*) dikurangi 5% (lima persen) dan dibayarkan kepada pihak kedua dan dinyatakan oleh "Berita Acara Laporan Kemajuan Pekerjaan" yang dibuat oleh Pengelola Teknis dan Konsultan Manajemen Konstruksi serta disetujui pihak kedua;

15. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* tidak memperhatikan secara seksama bukti T-12, T-13 dan T-14 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi, fakta atau kenyataan yang sebenarnya, sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian Kontrak Surat Perjanjian (Kontrak) Nomor: 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009, Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi antara PT. Sanggar Hurip dengan PT. Pulau Mas Utama, pasal 11 ayat 3 dan Keputusan Direktur Utama, Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Sanggar Hurip Apartemen Nomor 004/PT.SH/SK/2010 Tentang Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Pekerjaan Konstruksi Sanggar Hurip Apartemen tanggal 17 Mei 2010 (vide bukti T-1 dan T-2), yang berakhir tanggal 12 Maret 2011, tenggang waktu pekerjaan yang dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi dimulai sejak tanggal 17 Mei 2010 dan selesai dalam waktu 300 hari tepatnya tanggal 12 Maret 2011, sehingga terbukti progres pekerjaan tersebut dalam vide bukti T-12, T-13 dan T-14 masih masuk dalam waktu masa kontrak 300 hari;

Hal. 35 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi pada bulan Februari 2011 telah menyelesaikan pekerjaan dengan presentasi sampai dengan 73.944% berdasarkan Laporan Progress Mingguan, berhak menagih pembayaran termin ke-7 (ketujuh) sebesar Rp2.593.366.958,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh delapan rupiah) kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi dan telah dibayar oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi sebesar Rp2.449.970.000,- (dua milyar empat ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dan sisanya yang belum dibayar oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp143.396.958,- (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh delapan rupiah) (Vide Bukti T-I 1 dan T-12);
17. Bahwa prestasi pekerjaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi tersebut atas tertuang dalam Berita Acara Progres Pekerjaan No. 007/BA-PROG/PMU/SH/II/2011 tanggal 04 Februari 2011, dengan progress presentasi: 73.944% (tujuh puluh tiga koma sembilan empat empat persen) untuk pekerjaan di bulan Januari 2011, hal ini terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi telah menyelesaikan pekerjaan pelaksanaan. Berita Acara tersebut telah disepakati antara Donny Satriajdi, Jabatan Koordinator Proyek PT. Indah Karya (Karyawan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Turut Tergugat) dengan Ir. Wayan Santika, Jabatan Project Manager PT. Pulau Mas Utama (Karyawan Pemohon Kasasi/Pembanding": dahulu Tergugat Konvensi), menyatakan bahwa: telah mengadakan pemeriksaan dan penilaian atas hasil pekerjaan pelaksanaan s/d periode bulan: Februari 2011;
18. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi pada bulan April 2011 telah menyelesaikan pekerjaan dengan presentasi sampai dengan 79.430% berdasarkan Berita Acara Progress Pekerjaan Nomor: 08/BA-PROG/PMU/SH/III/2011 tanggal 28 Maret 2011, untuk pekerjaan di bulan Februari 2011 - April 2011 dan berhak menagih pembayaran termin ke-8 (kedelapan) sebesar Rp1.604.874.352,- (satu milyar enam ratus empat juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus lima puluh dua rupiah),

Hal. 36 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

### 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

namun tagihan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi tersebut tidak dibayar oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi;

19. Bahwa atas dasar pekerjaan di bulan Januari 2011 dan Februari 2011- April 2011 tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi yang mana telah meminta pembayaran kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Penggugat Konvensi untuk pembayaran termin 7 dan termin 8 sebesar Rp1.748.271.310,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus sepuluh rupiah), namun hal tersebut tidak diindahkan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi untuk membayar hasil pekerjaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi (vide Bukti T-13 dan T-14);
20. Bahwa atas hal tersebut di atas pihak yang pertama melakukan wanprestasi adalah Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi jadi bukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi;
21. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat Konvensi mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk menolak dan membatalkan Putusan Nomor 543/Pdt/2012/PT.Bdg, tanggal 17 Desember 2012 jo. Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bdg tanggal 11 Juni 2012 tersebut mengenai perbuatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan memeriksa dan mengadili sendiri dengan menyatakan dan menghukum Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Penggugat Konvensi telah melakukan Wanprestasi;

## MENGENAI TENGGANG WAKTU DAPAT DIKATAKAN WANPRESTASI

22. Bahwa salah satu alasan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan adalah karena adanya wanprestasi atau ingkar janji dari debitur. Pasal 1234 KUHPerdata mengatakan, "bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu". Wanprestasi itu dapat berupa tidak memenuhi kewajibannya, tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan;
23. Bahwa dalam hal terjadi wanprestasi maka untuk membuktikannya harus ada *somatie* atau peringatan dari kreditur kepada debitur untuk memenuhi prestasinya. Pasal 238 KUHPerdata menyatakan, debitur adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu telah dinyatakan

Hal. 37 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan sampainya saat waktu yang telah ditentukan;

24. Bahwa berdasarkan dasar alasan di atas, maka wanprestasi itu baru ada bila debitur telah *disomatie*, tetapi tidak melaksanakannya atau karena perikatan (perjanjian) sendiri menentukan suatu tenggang waktu pemenuhan prestasi tersebut, yang ternyata tidak dapat dipenuhi oleh debitur. Dalam hal tidak pernah dilakukan *somatie*, tetapi kreditur terus mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka debitur baru dianggap melakukan wanprestasi sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan, bukan sejak ia lalai melaksanakan prestasi tersebut;
25. Bahwa dalam pertimbangannya pada halaman 54 Putusan No. 438/PDT/G/2011/PN.Bdg, Majelis Hakim dalam perkara *a quo* "..... maka dengan telah terlewatnya batas waktu pekerjaan yang telah ditentukan dan adanya perubahan pekerjaan tanpa adanya persetujuan dari Penggugat sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang telah Penggugat dan Tergugat sepakati, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat tersebut telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi". Atas pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi menolak pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara *a-quo* tersebut, karena tidak tepat mempertimbangkan dan memutuskan mengabulkan gugatan Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi;
26. Bahwa fakta atau kenyataan yang sebenarnya bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo*, dengan kode bukti P-I sampai dengan bukti P-22, tidak ada satu pun bukti yang menunjukkan adanya *somatie* atau teguran dari Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi atas kelalaian atau wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi atas kontrak Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009 dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 004/ PT.SH/SK/2010 tanggal 17 Mei 2010;
27. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut di atas tidak tepat dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan
- Hal. 38 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959, Rangkuman Yurisprudensi MARI 1993, hal. 242 yang menyatakan:

"Apabila dalam perjanjian ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak/lawan";

Selain itu pada Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 852 K/Sip/1972, tanggal 12 September 1973, dimuat dalam Rangkuman Yurisprudensi MARI 1993 hal. 135 yang menyatakan:

Bahwa oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para Tergugat/Pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima";

28. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat Konvensi mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk menolak dan membatalkan Putusan Nomor 543/Pdt/ 2012/ PT.Bdg, tanggal 17 Desember 2012 jo. Nomor 438/Pdt.G/2011/PN. Bdg tanggal 11 Juni 2012 dan memeriksa dan mengadili sendiri mengenai tenggang waktu Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/ wanprestasi dengan menyatakan dan menghukum Termohon Kasasi I/ Terbanding I/ Penggugat Konvensi telah melakukan Wanprestasi;

## MENGENAI *VALUE ENGINEERING* (VE)

29. Bahwa dalam pertimbangannya pada halaman 56 alinea 3 Putusan Nomor 438/PDT/G/2011/PN.Bdg, tanggal 11 Juni 2012 Majelis Hakim dalam perkara *a quo* "menimbang, bahwa terhadap petitum 8 yang menuntut agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan sisa kelebihan bayar pada Penggugat bila didasarkan Surat dari Turut Tergugat tanggal 12 September 2011, Nomor 250/MK-ASH/IX/2011 yang hasil volume akhir VE, senilai Rp. 29.481.915.561,63,-.....dst" fakta atau kenyataan yang sebenarnya dalam

Hal. 39 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Nomor: 56/MK-ASH/VII/2010 tanggal 14 Juli 2010 (vide Bukti T-3),  
Perihal: Instruksi Pekerjaan *Value Engineering* (VE) dari Manajemen  
Konstruksi PT. Indah Karya (Persero)-Cabang Bandung Termohon Kasasi II/  
Terbanding II/Turut Tergugat telah memberikan instruksi kepada Pemohon  
Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi untuk melakukan pekerjaan *Value  
Engineering* (VE) untuk Struktur Bangunan (*Upper Structure*) pada proyek  
Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip, Bandung milik Termohon Kasasi I/  
Terbanding I/Penggugat Konvensi;

30. Bahwa dalam surat tersebut pada alinea satu tertulis "Menindaklanjuti  
pembicaraan tentang pelaksanaan *Value Engineering* (VE) serta  
kesepakatan yang ada antara Bp. Lucas/Bp. Nel dan Bp. Hari pada  
kesempatan yang lalu, maka bersama ini kami instruksikan kepada  
kontraktor PT. PMU untuk melakukan pekerjaan *Value Engineering* (VE)  
untuk Struktur Bangunan (*Upper Structure*) pada proyek Apartemen  
Bersubsidi Sanggar Hurip-Bandung";  
Keterangan: Bp. Lucas (Owner/Termohon Kasasi/Konvensi), Bp. Hari (PMU/  
Pemohon Kasasi/Pembanding/Konvensi), dengan tembusan Owner PT.  
Sanggar Hurip;

31. Berdasarkan keterangan Saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/  
Pembanding/Tergugat Konvensi dalam persidangan perkara *a quo* bahwa  
nilai rupiah dari VE dengan kontrak awal untuk proyek swasta itu  
berdasarkan Kesepakatan kedua belah pihak berbeda dengan proyek  
pemerintah yang sudah ada peraturannya mengenai nilai VE tersebut;

32. Bahwa dalam sengketa yang terjadi antara Pemohon Kasasi/ Pembanding/  
Tergugat Konvensi dengan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat  
Konvensi tidak ada kesepakatan antara Pemohon Kasasi/ Pembanding/  
Tergugat Konvensi dengan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat  
Konvensi mengenai nilai rupiah VE dengan kontrak awal;

33. Bahwa dalil Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi dalam  
Gugatannya berdasarkan uraian angka 7, halaman 14 Gugatan, mendalilkan  
bahwa semua pekerjaan struktur adalah benar merupakan hasil VE dan  
telah dilaksanakan sejak bulan Agustus 2010 yang lalu hingga sekarang  
dengan hasil Volume akhir VE senilai Rp29.481.915.561,63 (excl. PPN), atas  
hal tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi menolak

Hal. 40 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

### 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

dengan tegas, bahwa fakta atau kenyataan yang sebenarnya adalah dalam VE Struktur Apartemen Sanggar Hurip tidak ada menyebutkan atau mencantumkan besarnya nilai volume akhir senilai Rp29.481.915.561,63 (excl. PPN), sehingga klaim Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi tersebut jelas merupakan imajinasi dan ilusi belaka, tafsir sepihak tanpa dasar hukum apapun;

34. Berdasarkan bukti (vide bukti T-7) Laporan Value Engineering Struktur Apartemen Sanggar Hurip, Jl. Soekarno-Hatta- Bandung yang dikeluarkan oleh Konsultan VE yang ditunjuk, tidak ada mencantumkan nilai volume akhir senilai Rp29.481.915.561,63 (excl. PPN);

35. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat Konvensi mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk MENOLAK dan MEMBATALKAN Putusan Nomor 543/Pdt/2012/PT.Bdg, tanggal 17 Desember 2012 jo. Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bdg tanggal 11 Juni 2012 dan mengadili sendiri mengenai petitum 8 gugatan Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi yang menuntut agar kelebihan pembayaran tersebut dikembalikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat Konvensi kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi;

## MENGENAI SITA JAMINAN

36. Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar dalam Penetapan Nomor 02/Pdt.G/ 2012/PN.Dps. jo Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bdg tanggal 10 Mei 2012 berdasarkan Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Bandung telah mengeluarkan Surat Nomor: W.11.U1.1531/HT.02.02/IV/2012 tanggal 28 April 2012 perihal Permohonan bantuan Sita Jaminan perkara Nomor 438/ Pdt.G/2011/PN.Bandung kepada Pengadilan Negeri Denpasar yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri, Bandung tertanggal 19 April 2012 Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bandung untuk melakukan Sita Jaminan terhadap Kantor milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Jalan Hayam Wuruk Nomor 177 Denpasar Bali 80235;

37. Bahwa atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 19 April 2012 Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bandung untuk melakukan Sita

Hal. 41 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

### 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

Jaminan terhadap Kantor milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Jalan Hayam Wuruk Nomor 177 Denpasar Bali 80235 tersebut, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi keberatan karena penetapan sita jaminan tersebut tidak dibacakan dalam suatu Putusan Sela dimana menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dalam Pasal 20 disebutkan "Semua putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum" dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 438/Pdt.G/2011/PN. Bandung telah mengabaikan ketentuan dalam SEMA MA Nomor 5 Tahun 1975 Tentang Sita Jaminan yang mengatur "bahwa dalam setiap penetapan sita *conservatoir* disebut alasan-alasan yang menyebabkan sita *conservatoir* tersebut dikabulkan, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan penetapan yang mengabulkan sita *conservatoir* tersebut, maka harus diadakan 'penelitian' terlebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan pemohon;

38. Bahwa atas Surat Nomor: W.11.U1.1531/HT.02.02/IV/2012 tanggal 28 April 2012 perihal Permohonan bantuan Sita Jaminan perkara Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bandung kepada Pengadilan Negeri Denpasar yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 19 April 2012 Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bandung untuk melakukan Sita Jaminan terhadap Kantor milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Jalan Hayam Wuruk Nomor 177 Denpasar Bali 80235, selanjutnya berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 02/Pdt.Dlg/2012/PN.Dps. jo Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bdg pada hari Senin tanggal 14 Mei 2012 disebutkan "kemudian oleh karena obyek yang akan diletakkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut merupakan tanah hak sewa, yang merupakan tanah Laba Pura Dalem Tanjung Bungkak, maka penyitaan atas obyek tersebut tidak dapat kami lakukan";

39. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk menolak dan membatalkan dan mencabut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 19 April 2012 Nomor 438/Pdt.G/2011/PN.Bandung

Hal. 42 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai Sita Jaminan terhadap Kantor milik Pemohon Kasasi/  
Pembanding/Tergugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang  
setempat dikenal dengan Jalan Hayam Wuruk Nomor 177 Denpasar Bali  
80235;

## DALAM REKONVENSI

39. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam  
halaman 59 dan 60 putusan Nomor 438/Pdt.G/ 2011/PN.Bdg tanggal 11  
Juni 2012, dalam pertimbangannya ".....berkaitan erat dengan gugatan  
dalam perkara konvensi dan mengenai pembayaran yang dimohonkan oleh  
Penggugat dalam Rekonvensi tersebut telah dipertimbangkan dalam bagian  
Konvensi, dimana yang telah terbukti melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji  
bukanlah Tergugat dalam Rekonvensi melainkan Penggugat dalam  
Rekonvensi"

" ..... dengan mengambil alih pertimbangan pada bagian Konvensi  
tersebut, maka gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan  
ditolak untuk seluruhnya";

40. Bahwa atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam  
perkara *a-quo* tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/  
Penggugat Rekonvensi keberatan dan menolak pertimbangan Majelis Hakim  
dalam perkara *a-quo* tersebut karena dalam pertimbangannya Majelis Hakim  
dalam perkara *a quo* tidak memperhatikan secara seksama bukti T-12, T-13  
dan T-14 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat  
Konvensi/Penggugat Rekonvensi, fakta atau kenyataan yang sebenarnya,  
sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian Kontrak Surat Perjanjian  
(Kontrak) Nomor 3196/PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009,  
Apartemen Bersubsidi Sanggar Hurip Pekerjaan Jasa Konstruksi antara PT.  
Sanggar Hurip dengan PT. Pulau Mas Utama, Pasal 11 ayat 3 dan  
Keputusan Direktur Utama, Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Sanggar  
Hurip Apartemen Nomor 004/PT.SH/SK/2010 tentang Surat Perintah Mulai  
Kerja (SPMK) Pekerjaan Konstruksi Sanggar Hurip Apartemen tanggal 17  
Mei 2010 (vide bukti T-1 dan T-2), yang berakhir tanggal 12 Maret 2011,  
tenggang waktu pekerjaan yang dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi/  
Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dimulai sejak  
tanggal 17 Mei 2010 dan selesai dalam waktu 300 hari tepatnya tanggal 12

Hal. 43 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

### 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

Maret 2011, sehingga terbukti progres pekerjaan tersebut dalam vide bukti T-12, T-13 dan T-14 masih masuk dalam waktu masa kontrak 300 hari;

41. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada bulan Februari 2011 telah menyelesaikan pekerjaan dengan presentasi sampai dengan 73.944% berdasarkan Laporan Progres Mingguan, berhak menagih pembayaran termin ke-7 sebesar Rp2.593.366.958,- (dua milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh delapan rupiah) kepada Terbanding I dahulu Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan telah dibayar oleh Penggugat sebesar Rp2.449.970.000,- (dua milyar empat ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu : rupiah) dan sisanya yang belum dibayar oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp143.396.958,- (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh delapan rupiah) (Vide Bukti: T-II dan T-12);
42. Bahwa prestasi pekerjaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut atas tertuang dalam Berita acara Progres Pekerjaan Nomor 007/BA-PROG/PMU/SH/II/2011 tanggal 04 Februari 2011, dengan progres presentasi: 73.944% (tujuh puluh tiga koma sembilan empat empat persen) untuk pekerjaan di bulan Januari 2011, hal ini terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah menyelesaikan pekerjaan pelaksanaan, dan Berita Acara tersebut telah disepakati antara Donny Satriadi, Jabatan Koordinator Proyek PT. Indah Karya (Karyawan Termohon Kasasi II/ Terbanding II/Turut Tergugat) dengan Ir. Wayan Santika, Jabatan Project Manager PT. Pulau Mas Utama (Karyawan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), menyatakan bahwa: telah mengadakan pemeriksaan dan penilaian atas hasil pekerjaan pelaksanaan s/d periode bulan: Februari 2011;
43. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi pada bulan April 2011 telah menyelesaikan pekerjaan dengan presentasi sampai dengan 79.430% berdasarkan Berita Acara Progress Pekerjaan Nomor 08/BA-PROG/PMU/SH/III/2011 tanggal 28 Maret 2011, untuk pekerjaan di bulan Februari 2011 - April 2011 dan berhak menagih pembayaran termin ke-8 (kedelapan) sebesar Rp1.604.874.352,-

Hal. 44 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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

(satu milyar enam ratus empat juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus lima puluh dua rupiah), namun tagihan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak dibayar oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi.

44. Bahwa atas dasar pekerjaan di bulan Januari 2011 dan Februari 2011-April 2011 tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang mana telah meminta pembayaran kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk pembayaran termin 7 dan termin 8 sebesar Rp1.748.271.310,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus sepuluh rupiah), namun hal tersebut tidak diindahkan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar hasil pekerjaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (vide Bukti T-13 dan T-14);

45. Bahwa atas hal-hal tersebut di atas jelas dan nyata pihak yang pertama kali melakukan wanprestasi adalah Termohon Kasasi/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi jadi bukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

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

## mengenai alasan ke 1 s/d 45:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 27 Februari 2013, jawaban memori kasasi tanggal 16 April 2013 dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung ternyata telah salah menerapkan hukum mengabulkan gugatan Penggugat dan tidak mempertimbangkan secara saksama seluruh proses pembuktian yang diajukan oleh para pihak;

Bahwa dalam perjanjian *a quo* terdapat perjanjian timbal balik antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, yang mana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian kontrak Nomor 3196/PT-SH/ XII/2009 tanggal 4 Desember 2009 tentang pelaksanaan pembangunan Sanggar Hurip Apartemen;

Hal. 45 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi sebagai pelaksana pembangunan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Progress Pekerjaan Nomor 007/BA Prog/PMU/ SH/ II/2011 tertanggal 4 Februari 2011 telah melaporkan progres kerja pekerjaan dengan prosentase pekerjaan 73,944 % yang telah disetujui dan ditanda tangani oleh koordinator proyek sebagai pengawas pembangunan dan perwakilan dari pelaksana pembangunan/Pemohon Kasasi;

Bahwa atas pekerjaan tersebut di atas Pemohon Kasasi berhak melakukan penagihan atas uang termin ke-8 sebesar Rp1.604.874.352,- (satu milyar enam ratus empat juta delapan ratus tujuh puluh empat tiga ratus lima puluh dua rupiah) kepada Termohon Kasasi, namun tagihan tersebut tidak dibayar;

Bahwa disamping tagihan tersebut di atas, tagihan termin ke-7 atas dasar pekerjaan pada bulan Januari 2011 dan Februari 2011, telah pula dimintakan pembayaran kepada Termohon Kasasi sebesar Rp1.748.271.310,- (satu milyar tujuh ratus empat delapan juta dua ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus sepuluh rupiah), namun tidak pula dibayarkan sepenuhnya oleh Termohon Kasasi;

Bahwa dengan demikian Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi;

Bahwa berkaitan pelaksanaan pembangunan proyek waktunya tidak seperti yang diperjanjikan, dapat dijelaskan Termohon Kasasi dengan ketentuan mengenai wanprestasi, bahwa wanprestasi baru ada jika pihak yang dianggap telah melakukan wanprestasi telah disomasi karena tidak melaksanakan suatu prestasi tertentu, dan atau karena perikatan/perjanjian itu sendiri telah menentukan suatu tenggang waktu pemenuhan prestasi yang ternyata tidak dipenuhi;

Bahwa dalam perkara *a quo*, tidak ada satu buktipun yang menunjukkan adanya somasi ataupun teguran yang disampaikan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi berkaitan dengan pelaksanaan kontrak Nomor 3196/ PT-SH/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009 dan Surat Perintah Kerja (SPMK) Nomor 004/PT-SH/2010 tanggal 17 Mei 2010, sehingga Pemohon Kasasi belum bisa dinyatakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan

Hal. 46 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013

#### 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

Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 543/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 17 Desember 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 438/PDT/G/2011/PN.BDG tanggal 11 Juni 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. PULAU MAS UTAMA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 543/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 17 Desember 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 438/PDT/G/2011/PN.BDG tanggal 11 Juni 2012;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **24 Juli 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai

Hal. 47 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.,** 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 dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,  
Ttd./Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,  
Ttd./

Ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Dr.H.Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

## Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi... ~~Rp489.000,-~~  
Jumlah...=Rp500.000,-

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 48 dari 48 Hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2013