



P U T U S A N

Nomor: 51/Pdt./2012/PT.TK.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TUAN HASAN GUNAWAN, pekerjaan wiraswasta, umur 48 tahun, pemegang KTP No.08.5002.191062.0002, bertempat tinggal di Jalan Ikan Bandeng Blok A Nomor 5 A, Kecamatan Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung, sebagai Pemanding semula Tergugat ;

M E L A W A N

TUAN FREDDY. S.T BIN HUITABA, pekerjaan wiraswasta, umur 34 tahun, pemegang KTP No.187112.120977.0005, bertempat tinggal di Perum Griya Madu Permata Blok B No.17 Rt/Rw.003/-Lingkungan I Kelurahan Kali Balau Kencana, Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung, sebagai Terbanding semula Penggugat ;

PENGADILAN TINGGI tersebut :

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2012 Nomor 05/Pdt.G/2011/PN.KLD, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah INGKAR JANJI (WANPRESTASI) ;
3. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari sejak mempunyai kekutan hukum tetap apabila Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mentaati putusan ini ;
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 2.026.000,- (dua juta dua puluh enam ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa dari surat permohonan banding Nomor : 05/Pdt.G/2011/PN.KLD tanggal 30 April 2012, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kalianda tertanggal 30 April 2012, Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya SITI MASNUNI, SH telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 19 April 2012 No. 05/Pdt.G/2011/PN,KLD, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 10 Mei 2012 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Tergugat melalui kuasa hukumnya SARJONO, SH telah mengajukan memori banding tertanggal 04 Juni 2012, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 5 Juni 2012 dan salinannya telah diserahkan kepada pihak lawan pada tanggal 14 Juni 2012 ;

Menimbang, Terbanding semula Penggugat menanggapi memori banding tersebut telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 11 Juli 2012 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 16 Juli 2012 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak bersengketa telah diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda seperti ternyata dari risalah pemberitahuan tentang hal itu tertanggal 06 dan 07 September 2012;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara serta



memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya tertanggal 04 Juni 2012, pada pokoknya mengemukakan hal sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding semula Tergugat keberatan atas putusan Hakim tingkat pertama yang telah menyatakan bahwa, Pembanding semula Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), karena dalam pertimbangannya tidak menguraikan secara utuh peristiwa hukum yang terjadi, mulai sejak ditanda tangani Surat Perjanjian Kontrak Kerja sampai terjadinya peristiwa dihentikannya Surat Perjanjian itu ;
- Bahwa Hakim tingkat pertama, tidak mempertimbangkan secara utuh tentang Hak dan Kewajiban antara Pembanding dan Terbanding ;
- Bahwa Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan bukti T3 tentang pembayaran tahap kesatu dan kedua yang jumlahnya Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pembayaran tahap berikutnya 3, 4, 5, 6 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dihentikan karena pekerjaan Terbanding semula Penggugat baru selesai 50 % seharusnya pada tanggal 2 Juli 2010 sesuai masa kontrak sudah selesai 100 %.
- Bahwa untuk merampungkan penyelesaian pembangunan ruko dimaksud, Pembanding semula Tergugat, menunjuk/mengadakan perjanjian baru dengan pihak lain in casu dengan Tuan RAPANI ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbandinglah yang telah lalai melanggar Surat Perjanjian Kontrak Kerja Borongan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula Penggugat menanggapi memori banding tersebut, telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 11 Juli 2012, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Kesatu :

- Bahwa benar antara Tn. Hasan Gunawan, Pembanding semula Tergugat selaku pihak pertama sebagai orang yang memborongkan pekerjaan dengan Tn. Freddy ST Bin Huitaba, Terbanding semula Penggugat selaku pihak kedua sebagai pemborong telah membuat perjanjian pemborongan pekerjaan 12 unit ruko yang terletak di Jalan Raya Trikora Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan tertanggal 21 Desember 2009, dengan nilai kontrak sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Tn. Freddy ST Bin Huitaba telah menerima pembayaran uang kontrak yang jumlahnya sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;

Kedua :

- Bahwa sebelum pekerjaan seratus persen dilaksanakan antara kedua belah pihak terjadi persengketaan yang berujung penghentian perjanjian secara sepihak dan Tuan hasan Gunawan selaku yang memborongkan pekerjaan mengalihkan penyelesaian pekerjaan kepada pihak lain in casu kepada Tuan Ahmad Rapani;

Ketiga :

- Bahwa nilai kontrak perjanjian pemborongan penyelesaian guna merampungkan pembangunan ruko tersebut dengan nilai kontrak Rp.

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)



149.777.000.- (seratus empat puluh Sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh rupiah);

Keempat :

- Bahwa pada saat perjanjian pemborongan itu dihentikan dan Tuan Hasan Gunawan mengalihkan penyelesaian pembangunan ruko itu tidak dilakukan penilaian hasil pekerjaan Tuan Freddy ST bin Huitaba, sehingga pada saat pemeriksaan dipersidangan tidak mungkin lagi dilakukan penilaian fisik pekerjaan yang telah dilakukan oleh Terbanding :

Kelima :

- Bahwa perjanjian pemborongan tersebut diatas, adalah perjanjian pemborongan dengan kewajiban pemborong menyediakan bahannya untuk pekerjaan itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Hakim

Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini :

DALAM KONVENSI :

Menimbang, bahwa bertolak dari surat gugatan Terbanding semula Penggugat yang mendalilkan Pembanding semula Tergugat tidak membayar sisa uang kontrak walaupun pihaknya telah menyelesaikan pekerjaannya sehingga menghambat penyelesaian pekerjaan tahap akhir ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat menyangkal telah lalai membayar sisa uang kontrak, dengan dalih tidak dilakukannya pembayaran sisa uang kontrak karena Terbanding semula Penggugat belum menyelesaikan pekerjaannya secara seratus persen yang telah dikerjakan



baru lima puluh persen, walaupun tenggang waktu perjanjian mendekati masa akhir ;

Menimbang, bahwa dari apa yang didalilkan pihak Pembanding dan Terbanding diatas dapat disimpulkan titik persengketaan dalam perkara ini adalah sejauh manakah pekerjaan yang telah dilakukan oleh pemborong in casu Terbanding, apakah sudah seratus persen ataukah baru lima puluh persen ;

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatan, diantaranya didalilkan, bahwa dengan tidak dibayarnya sisa uang kontrak, berakibat macetnya pekerjaan pembangunan ruko pada tahap akhir ;

Menimbang, bahwa dengan diakuinya pembangunan tahap akhir macet belum terlaksana, dihubungkan dengan bukti T.10.A yaitu perjanjian pemborongan antara antara Tn. Hasan Gunawan dengan Tn. Ahmad Rapani), guna merampungkan penyelesaian pembangunan 12 unit ruko dimaksud ternyata benar pelaksanaan pembangunan ruko itu belum seratus persen terlaksana ;

Menimbang, bahwa akan tetapi perlu dinilai berapa persenkah pekerjaan yang belum diselesaikan tersebut ;

Menimbang, bahwa pada saat terjadinya persengketaan antara Pembanding dengan Terbanding berujung penghentian perjanjian pemborongan dan pembanding mengalihkan pekerjaan dengan membuat perjanjian pemborongan dengan pihak lain serta oleh pihak lain pekerjaan pembangunan telah dilakukan, tidak dilakukan penilaian fisik bangunan yang telah dilakukan Terbanding, sehingga sulit menilai sejauh manakah pekerjaan yang telah dilakukan Terbanding selaku pemborong ;



Menimbang, bahwa berhubung sebelumnya tidak dilakukan penilaian fisik, karenanya dari sisi pembangunan fisik sulit dinilai, yang dapat disimpulkan dari sisi biaya yang dikeluarkan oleh Pembanding untuk merampungkan pembangunan 12 unit ruko tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan menilai dari sisi nilai kontrak antara Tuan Hasan Gunawan dengan Tuan Ahmad Rapani (T.10.A) dimana untuk merampungkan penyelesaian pembangunan ruko itu sebesar Rp. 149.777.000,- (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh rupiah) bukan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dapat disimpulkan pembangunan fisik yang dilakukan terbanding sudah melebihi lima puluh persen dan akan memasuki tahap akhir ;

Menimbang, bahwa dengan demikian sisa uang kontrak dikurangi nilai kontrak yang baru antara tuan Hasan Gunawan dengan Tuan ahmad Rapani, merupakan hak pihak Terbanding selaku pemborong sebelumnya ;

Menimbang, bahwa atas dasar itu, Pembanding selaku yang memborongkan sesuai isi pasal 1611 KUHPerdara harus membayar segala biaya yang telah dikeluarkan Terbanding- pemborong (sisa uang kontrak) dan keuntungan yang hilang ;

Menimbang, bahwa biaya yang telah dikeluarkan/sisa uang kontrak setelah dikurangi nilai kontrak yang baru antara tuan Hasan Gunawan dengan ahmad Rapani (T.10.A) berjumlah Rp. 350.333.000,- (tiga ratus lima puluh juta tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) ;

Menimbang, bahwa keuntungan yang lazim diperoleh oleh pemborong berkisar antara sepuluh sampai dengan lima belas persen dari nilai kontrak ;



Menimbang, bahwa dengan keuntungan yang diharapkan berkisar antara sepuluh sampai dengan lima belas persen dengan demikian keuntungan yang diharapkan bila dinilai dengan uang berkisar antara Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 111.000.000,- (seratus sebelas juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa walaupun keuntungan yang timbul berdasarkan rumusan tersebut diatas yaitu berkisar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 111.000.000,- (seratus sebelas juta rupiah), akan tetapi dikarenakan terbanding selaku pemborong telah menerima uang muka ditambah pembayaran tahap pertama yang jumlah seluruhnya sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta) maka hakim tingkat banding memandang adil bilamana keuntungan yang hilang hanya dibebankan sebesar lima puluh persen dari keseluruhan keuntungan yang hilang jadi berjumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karenanya kewajiban yang harus dipenuhi oleh pembanding adalah membayar sisa uang kontrak sebesar Rp. 350.333.000,- (tiga ratus lima puluh juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ditambah keuntungan yang hilang sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) sama dengan Rp. 405.333.000,- (empat ratus lima juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dengan tidak dibayarnya sisa uang kontrak pada saat itu, padahal Terbanding selaku pemborong telah melakukan pekerjaannya, diikuti penghentian perjanjian secara sepihak oleh Pembanding selaku yang memborongkan, maka sikap dan tindakan Pembanding masuk dalam kategori lalai (wanprestasi) ;



DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa gugatan dalam rekonvensi menyangkut Surat Perjanjian yang menjadi dalil gugatan dalam konvensi, oleh karenanya apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi juga merupakan pertimbangan dalam rekonvensi ;

Menimbang, bahwa dalam konvensi telah dinyatakan Pembanding telah Wanprestasi harus memenuhi kewajibannya membayar sisa uang kontrak dengan demikian gugatan rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berhubung Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat rekonvensi, berada dipihak yang dikalahkan, maka kepadanya dibebankan membayar biaya perkara yang akan ditetapkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Hakim Tingkat Banding hanya sependapat adanya pembayaran sisa uang sebesar sesuai perhitungan yang telah dipertimbangkan diatas tanpa adanya tambahan bunga serta uang paksa, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 19 April 2012 No. 05/Pdt.G/2011/PN.KLD, dapat dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan sekedar amar putusan perihal sisa uang kontrak, bunga dan uang paksa, selengkapnyasebagaimana amar putusan dibawah ini ;

Mengingat pasal 1338 dan pasal 1611 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya ;

M E N G A D I L I



- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat
Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi ;
- II. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 19 April
2012 No. 05/Pdt.G/2011/PN.KLD, yang dimohonkan banding,
dengan perbaikan sekedar amar putusan selengkapnya berbunyi
sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) ‘
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi (sisa uang
kontrak) kepada Penggugat sebesar Rp. 405.333.000,- (empat
ratus lima juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;
4. Menolak untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam
rekonvensi membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat
peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000.-
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis
Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang di Bandar Lampung pada hari Rabu
tanggal 02 Januari **2013**, oleh kami **RUSSEDAR, SH.** selaku Hakim Ketua,
SUDIRMAN W.P., SH. dan **F. WILLEM SAIJA., SH. MH.** masing-masing
sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua
Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tertanggal 17 Oktober 2012 Nomor 51/



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

Pen.Pdt/2012/PT.TK. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada Peradilan Tingkat Banding, dan pada hari itu juga putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri para Hakim Anggota, **EMİYATI, SH.** Panitera Pengganti Pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **SUDIRMAN W.P., SH.**
H.

RUSSEDAR, S

2. **F. WILLEM SAIJA., SH.MH.**

Panitera Pengganti,

EMİYATI, SH

Salinan Resmi
Panitera/Sekretaris
Pengadilan Tinggi Tanjungkarang,

NY.Hj. NELIDA, SH.

NIP. 040029188.

Ongkos-ongkosnya:

- Redaksi putusan Rp. 10.000,-
 - Meterai putusan -" 12.000,-
 - Biaya Proses -" 128.000,-
 - Jumlah Rp.150.000.-
- (Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====