



Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor : 556 / Pdt / 2016 / PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

ANDREAS AGUNG SUMARLIN,ST, Pekerjaan ; Wiraswasta, Alamat :

JL.Rejosari I / 44, RT.10,RW.9, Kel.Rejosari,
Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang,
dalam hal ini memberikan Kuasa kepada
Budiman,S.H. Pekerjaan : Advokat, bertempat
tinggal di JL.Kimar I N0.286 Semarang,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor:
109/SK.WP/LODS/X/2015 tertanggal 20
Oktober 2016, semula **PENGGUGAT**
sekarang sebagai **PEMBANDING** ;

M E L A W A N :

ANDREAS RUDOLF LESMANA, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat:

JL.Wonodri Baru A-10, RT.007, RW.003,
Kelurahan Wonodri, Kecamatan Semarang
Selatan, Kota Semarang,semula **TERGUGAT**,
sekarang sebagai **TERBANDING** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tanggal 20 Desember 2016 Nomor: 556/PDT/2016/PT SMG tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Hal 1 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Nopember 2015, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 16 Nopember 2015 dalam Register Nomor: 455/Pdt.G/2015/PN.Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah seorang pengusaha pemborong yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi dengan nama perusahaan UD. JAYA KONSTRUKSI yang berdomisili di Jalan Rejosari I/44 RT; 10 RW ; 9 Kel. Rejosari, Kec. Semarang Timur, Kota Semarang;
2. Bahwa pada sekitar bulan Oktober tahun 2013 anak TERGUGAT yang bernama Ariawan Citra Lesmana menghubungi PENGGUGAT untuk melakukan pembangunan konstruksi atap baja konvensional di Daerah Solo. Kemudian untuk menindaklanjuti keinginan dari saudara Ariawan Citra Lesmana tersebut, maka PENGGUGAT dipertemukan dengan TERGUGAT untuk membicarakan proyek pembangunan konstruksi atap baja konvensional di Daerah Solo tersebut;
3. Bahwa dalam pertemuan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana disebutkan dalam Posita Angka 2 diatas, TERGUGAT meminta PENGGUGAT untuk mengajukan pengajuan harga pembangunan konstruksi atap baja konvensional tersebut yang kemudian ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT dengan membuat Rencana Anggaran Biaya pembangunan konstruksi atap baja konvensional tertanggal 21 Oktober 2013 dengan total biaya sebesar Rp. 268.320.000,- (dua ratus enam puluh delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);
4. Bahwa namun Rencana Anggaran Biaya yang diajukan PENGGUGAT tersebut pada Posita Angka 3 diatas, ditolak oleh TERGUGAT dengan alasan TERGUGAT berkeinginan untuk sekalian membuat sebuah Bangunan gudang beras di daerah Juwiring, Kec. Delanggu, Kab, Klaten. Untuk selanjutnya Bangunan gudang beras di daerah Juwiring, Kec. Delanggu, Kab, Klaten mohon disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

Hal 2 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



5. Bahwa atas keinginan TERGUGAT sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 4 diatas, maka PENGGUGAT mencabut Rencana Anggaran Biaya untuk pembangunan konstruksi baja konvensional dan kemudian menggantinya dengan mengajukan Rencana Anggaran Biaya pembangunan OBJEK SENGKETA tertanggal 19 November 2013 dengan total biaya sebesar Rp. 1.114.500.185,- (satu milyar seratus empat belas juta lima ratus ribu seratus delapan puluh lima rupiah);
6. Bahwa atas Rencana Anggaran Biaya sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 5 diatas, TERGUGAT meminta potongan terhadap Rencana Anggaran Biaya kepada PENGGUGAT dari yang mulanya sebesar Rp. 1.114.500.185,- (satu milyar seratus empat belas juta lima ratus ribu seratus delapan puluh lima rupiah) menjadi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Kemudian atas permintaan TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT menyanggupinya dan mencabut kembali Rencana Anggaran Biaya tanggal 13 November 2013 dengan total biaya sebesar Rp. 1.114.500.185,- (satu milyar seratus empat belas juta lima ratus ribu seratus delapan puluh lima rupiah) dan diganti dengan Rencana Anggaran Biaya tertanggal 31 Maret 2014 dengan total biaya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
7. Bahwa atas Rencana Anggaran Biaya tertanggal 31 Maret 2014 sebagaimana disebutkan pada Posita Angka 6 diatas, akhirnya PENGGUGAT dan TERGUGAT mencapai kesepakatan atas total Rencana Anggaran Biaya pembangunan OBJEK SENGKETA, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan dan penandatanganan Kontrak Pelaksanaan Gudang Beras di Juwiring – Delanggu (KLATEN) antara UD. Jaya Konstruksi yang diwakili oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT tertanggal 31 Maret 2014. Untuk selanjutnya Kontrak Pelaksanaan Gudang Beras di Juwiring – Delanggu (KLATEN) antara UD. Jaya Konstruksi yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT tertanggal 31 Maret 2014 dan Rencana Anggaran Biaya tertanggal 31 Maret 2014 sebagai bagian yang tidak terpisahkan daripadanya, mohon disebut dan terbaca sebagai PERJANJIAN PEMBORONGAN;
8. Bahwa bentuk pekerjaan yang dilakukan oleh PENGGUGAT berdasarkan Pasal 3 PERJANJIAN PEMBORONGAN sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 7 diatas, ditentukan sebagai berikut :

Hal 3 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



8.1. Pekerjaan perencanaan yang meliputi :

- Gambar kerja;
- Spesifikasi material dan bahan;

8.2. Pekerjaan bangunan (telah disetujui oleh TERGUGAT) sesuai yang tercantum dalam Rencana Anggaran Biaya tertanggal 31 Maret 2014;

9. Bahwa sistem pekerjaan yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam pasal 3 PERJANJIAN PEMBORONGAN sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 7 diatas, adalah sebagai berikut :

9.1. TERGUGAT menggunakan sistem borongan sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya tertanggal 31 Maret 2014 yang telah disepakati;

9.2. Pekerjaan yang akan dikerjakan oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

- Pekerjaan pondasi;
- Pekerjaan pembetonan;
- Pekerjaan batu bata;
- Pemasangan atap baja;
- Pemasangan sanitasi kamar mandi;
- Pekerjaan canopy 4mx6m;
- Pekerjaan pagar depan;
- Pekerjaan pintu gudang 6mx5m;
- Cat dalam tembok gudang warna krem 952m² (sebagai bonus);
- Pekerjaan kantoran (sebagai bonus) yang berbahan dinding partisi dengan luas 5mx6m;

9.3. Spesifikasi bahan yang digunakan :

- Semen protland (holcim);
- Besi beton yang digunakan tercantum dalam tok SNI;
- Batu bata merah;
- Cat vinylac atau setaranya;
- Pasir muntilan;
- IWF merk gunung garuda (GG);
- Galvalum 0,4mm;

10. Bahwa dalam Pasal 4 PERJANJIAN PEMBORONGAN sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 7 diatas, telah disepakati sistem pembayaran yang akan dilakukan oleh TERGUGAT kepada



PENGGUGAT sesuai dengan prosentase pengerjaan PENGGUGAT terhadap OBJEK SENGKETA yang dibagi dalam beberapa termin pembayaran yang dapat dirinci sebagai berikut :

- 10.1. Downpayment : $15\% \times \text{Rp. } 1000.000.000,- = \text{Rp. } 150.000.000,-$ (seratus lima puluh juta rupiah);
- 10.2. Termin ke-I : $15\% \times \text{Rp. } 1000.000.000,- = \text{Rp. } 150.000.000,-$ (seratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan pada saat pekerjaan menuju prosentase 15% (lima belas persen) dari keseluruhan pekerjaan, yang meliputi : pekerjaan persiapan lahan, pekerjaan tanah, pekerjaan pondasi dan foot plat;
- 10.3. Termin ke-II : $15\% \times \text{Rp. } 1000.000.000,- = \text{Rp. } 150.000.000,-$ (seratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan pada saat pekerjaan menuju prosentase 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan pekerjaan, yang meliputi : pekerjaan konstruksi dan pekerjaan baja;
- 10.4. Termin ke-III : $15\% \times \text{Rp. } 1000.000.000,- = \text{Rp. } 150.000.000,-$ (seratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan setelah pekerjaan konstruksi baja selesai dikerjakan;
- 10.5. Termin ke-IV : $15\% \times \text{Rp. } 1000.000.000,- = \text{Rp. } 150.000.000,-$ (seratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan setelah pekerjaan dinding, pintu gudang, dan canopy selesai dikerjakan;
- 10.6. Termin ke-V : $12\% \times \text{Rp. } 1000.000.000,- = \text{Rp. } 120.000.000,-$ (seratus dua puluh juta rupiah) yang dibayarkan setelah pekerjaan cor lantai gudang, jembatan, dan listrik selesai dikerjakan;
- 10.7. Termin ke-VI : $10\% \times \text{Rp. } 1000.000.000,- = \text{Rp. } 100.000.000,-$ (seratus juta rupiah) yang dibayarkan setelah pekerjaan cor lantai gudang, jembatan, dan listrik selesai dikerjakan;
- 10.8. Retensi : $3\% \times \text{Rp. } 1000.000.000,- = \text{Rp. } 30.000.000,-$ (tiga puluh juta rupiah) yang dibayarkan setelah masa perawatan selama 3 (tiga) bulan;
11. Bahwa atas progress / kemajuan penyelesaian pekerjaan PENGGUGAT sesuai dengan pekerjaan yang telah dilakukan sebagaimana dijelaskan pada Posita Angka 10 diatas, maka TERGUGAT telah melakukan beberapa pembayaran yang terperinci sebagai berikut :
 - 11.1. Tanggal 12 Maret 2014, pembayaran uang muka (down payment) sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);



11.2. Tanggal 17 Maret 2014, cicilan pembayaran Termin ke-I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

11.3. Tanggal 30 Juni 2014, pelunasan pembayaran Termin ke-I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

11.4. Tanggal 26 Agustus 2014, cicilan pembayaran Termin ke-II sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

11.5. Tanggal 15 September 2014, cicilan pembayaran Termin ke-II sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

11.6. Tanggal 23 September 2014, pelunasan pembayaran Termin ke-II dan cicilan pembayaran Termin ke-III sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

11.7. Tanggal 18 November 2014, pelunasan pembayaran Termin ke-III dan ke-IV, serta cicilan pembayaran Termin ke-V sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa dengan demikian total pembayaran yang telah dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sampai Termin ke-IV adalah sebesar Rp. 770.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) dari total pembayaran sebesar Rp. 1000.000.000,- (satu milyar rupiah).;

12. Bahwa atas diselesaikannya pembangunan OBJEK SENGKETA oleh PENGGUGAT pada tanggal 28 Februari 2015, TERGUGAT masih memiliki kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) sebagai pelunasan pembayaran Termin ke-V, ke-VI, dan Retensi;

13. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT berhak melakukan penagihan atas kewajiban pembayaran TERGUGAT sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 12 diatas. Namun atas tagihan yang dilakukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut, TERGUGAT juga mengajukan surat pernyataan komplain/keberatan tertanggal 19 Maret 2015 untuk pembenahan beberapa item pekerjaan antara lain :

- Waterproofing tembok luar;
- Tambahan kolom pagar bumi 1 titik dibagian tengah (sisi selatan);
- Penutup sambungan canopy dengan tembok;
- Pasang sambungan pintu gudang bagian tengah striplat;
- Pasal diagonal pintu gudang dengan striplat;
- Tambahan spaner canopy di sisi tengah;
- Pembenahan pintu gudang menutup $\frac{3}{4}$ seret;



14. Bahwa kemudian dalam surat pernyataan komplain/keberatan sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 13 diatas, total kewajiban pembayaran TERGUGAT yang semula sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), hanya disanggupi dibayarkan oleh TERGUGAT sebesar Rp. 165.703.087,- (seratus enam puluh lima juta tujuh ratus tiga ribu delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri atas kekurangan sisa pembayaran OBJEK SENGKETA sebesar Rp. 137.031.995,- dan retensi sebesar Rp. 28.671.092,-. Dalam surat pernyataan komplain tersebut, TERGUGAT telah pula menyanggupi pelunasan kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT dalam jangka waktu 1 (satu) minggu setelah pembenahan terhadap beberapa item pekerjaan yang tersebut pada Posita Angka 13 diatas telah diselesaikan oleh PENGGUGAT;

Catatan : Berdasarkan surat pernyataan komplain/keberatan tersebut, PENGGUGAT telah melaksanakan pembenahan item pekerjaan yang diminta oleh TERGUGAT dalam kurun waktu ± 2 (dua) minggu sebelum masa retensi tanggal 28 Mei 2015 berakhir. Yang artinya bahwa tanggal 14 Mei 2015 PENGGUGAT telah melaksanakan seluruh kewajibannya atas pembangunan dan pembenahan terhadap OBJEK SENGKETA, maka berdasarkan surat pernyataan TERGUGAT tersebut, pelunasan kewajiban pembayaran TERGUGAT kepada PENGGUGAT harus dilaksanakan setidaknya – tidaknya pada tanggal 28 Mei 2015. Selain itu TERGUGAT mengklaim kewajiban pembayarannya tidak sebesar yang ditagihkan oleh PENGGUGAT yaitu Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) tetapi hanya sebesar Rp. 165.703.087,- (seratus enam puluh lima juta tujuh ratus tiga ribu delapan puluh tujuh rupiah), dengan alasan bahwa total kewajiban pembayaran sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) yang ditagihkan oleh PENGGUGAT tersebut belum dikurangi dengan biaya pembatalan pekerjaan jembatan dan uang muka pengerjaan rumah trafo yang mana dilakukan oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh TERGUGAT dan tidak termasuk dalam sistem



pekerjaan sebagaimana telah dirinci pada Posita Angka 9.2.;

15. Bahwa kemudian dengan sangat berat hati dan demi menjaga hubungan baik dengan TERGUGAT dan anaknya yang merupakan teman dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT menyanggupi untuk memenuhi surat komplain/keberatan TERGUGAT tersebut dalam Posita Angka 14 diatas untuk dilakukan pelunasan sisa kewajiban pembayaran TERGUGAT sebesar Rp. 165.703.087,- (seratus enam puluh lima juta tujuh ratus tiga ribu delapan puluh tujuh rupiah) yang harus dilaksanakan setidaknya – tidaknya pada tanggal 28 Mei 2015, dengan harapan agar TERGUGAT segera melakukan pelunasan atas kewajiban pembayarannya;
16. Bahwa selain dari pelaksanaan pembangunan OBJEK SENGKETA sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN PEMBORONGAN, TERGUGAT juga telah meminta kepada PENGGUGAT untuk melakukan pengurusan pembuatan ijin IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan atas OBJEK SENGKETA, yang mana tidak termasuk bentuk pekerjaan yang disepakati dalam PERJANJIAN PEMBORONGAN;
17. Bahwa namun atas kesepakatan lisan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, PENGGUGAT menyanggupi permintaan TERGUGAT sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 16 diatas, dan kemudian TERGUGAT memberikan pembayaran sebesar Rp. 38.700.000,- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) yang digunakan untuk melakukan pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
18. Bahwa biaya pengurusan pembuatan ijin IMB yang telah dilakukan PENGGUGAT di Dinas Perijinan Bangunan Kabupaten Klaten adalah sebesar Rp. 38.708.768,- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus delapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah), sehingga TERGUGAT masih memiliki kewajiban pembayaran pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 8.768,- (delapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah);
19. Bahwa kemudian atas permintaan TERGUGAT untuk melakukan pengurusan pembuatan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan, PENGGUGAT telah melakukan pengurusan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan di Kantor Penanaman Modal dan

Hal 8 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



Perizinan Terpadu Kabupaten Klaten dengan biaya sebesar Rp. 16.625.000,- (enam belas juta enam ratus dua puluh lima rupiah). Lalu atas telah dilakukannya pengurusan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan tersebut, PENGGUGAT meminta uang jasa kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 7000.000,- (tujuh juta rupiah), sehingga total biaya untuk pengurusan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan tersebut adalah sebesar Rp. 23.625.000,- (dua puluh tiga juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah). Namun sampai gugatan ini diajukan, TERGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran atas pengurusan pembuatan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan tersebut;

20. Bahwa berdasarkan rangkaian uraian yang telah PENGGUGAT jabarkan sebagaimana dimaksud pada Angka 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 dan 19 diatas, maka total kewajiban pembayaran TERGUGAT kepada PENGGUGAT baik berdasarkan PERJANJIAN PEMBORONGAN dan juga atas kesepakatan lisan pengurusan pembuatan ijin IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan atas OBJEK SENGKETA adalah sebesar Rp. 189.336.855,- (seratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus lima puluh lima rupiah);
21. Bahwa namun sampai gugatan ini diajukan, TERGUGAT tidak pernah melakukan pelunasan kewajiban pembayarannya dan malah membuat pengaduan di Kepolisian Resor Kota Besar Semarang kepada PENGGUGAT dengan Laporan Pengaduan Nomor : Rekom/191/VI/2015/Jtg/Restabes, tanggal 30 Juni 2015 atas dugaan tindak pidana Penipuan dan/atau Penggelapan sebagaimana dimaksud pada Pasal 378 dan/atau 372;
22. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya juga telah mengirimkan Surat Somasi dengan Nomor: 0820/SOMASIVIII/2015 tertanggal 01 September 2015. Dalam somasinya PENGGUGAT berusaha mengingatkan kembali akan kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT atas Pembangunan OBJEK SENGKETA sebagaimana tersebut dalam PERJANJIAN PEMBORONGAN dan juga atas kesepakatan lisan pengurusan pembuatan ijin IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan atas OBJEK SENGKETA. Akan tetapi teguran dan peringatan

Hal 9 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



PENGGUGAT tersebut tidak pernah diindahkan serta ditanggapi dengan itikad baik oleh TERGUGAT, maka dengan demikian telah terbukti dengan jelas dan terang bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT;

ISSUE OF LAW :

MENGENAI PEMBORONGAN KERJA

23. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan PENGGUGAT dalam Posita Angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, dan 20 diatas, perjanjian pemborongan yang dilakukan oleh antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tunduk pada ketentuan Pasal 1601b KUHPerdata yang menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 1601b

Perjanjian pemborongan kerja ialah suatu persetujuan bahwa pihak kesatu, yaitu pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, yaitu pemberi tugas, dengan harga yang telah ditentukan.

24. Bahwa oleh karena PENGGUGAT dan TERGUGAT terikat pada ketentuan mengenai Perjanjian Pemborongan kerja, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata, Perjanjian Pemborongan tersebut merupakan salah satu bentuk hubungan prestasi yang lahir dari perjanjian. Perjanjian mana telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sehingga berlaku mengikat sebagai Undang-Undang bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata;

25. Bahwa kemudian sebagai bentuk prestasi yang ditentukan dalam PERJANJIAN PEMBORONGAN, maka tergambar adanya suatu perikatan yang mana PENGGUGAT berkewajiban untuk melakukan sesuatu dan TERGUGAT berkewajiban untuk memberikan sesuatu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1234 KUHPerdata yang berbunyi :

Perikatan ditujukan untuk berbuat sesuatu, untuk memberikan sesuatu atau untuk tidak memberikan sesuatu;

MENGENAI WANPRESTASI

26. Bahwa atas fakta hukum sebagaimana dijelaskan pada Posita Angka 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 dan 22 diatas, PENGGUGAT telah memenuhi ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata

Hal 10 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



untuk memberikan surat peringatan/somasi (somatic) kepada TERGUGAT untuk segera menyelesaikan pembayarannya. Namun oleh karena sampai diajukannya gugatan ini TERGUGAT tidak kunjung melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada PENGGUGAT, maka demi hukum TERGUGAT harus dinyatakan melakukan wanprestasi kepada PENGGUGAT setidaknya – tidaknya sejak selesainya masa Retensi tanggal 28 Mei 2015;

27. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya baik berdasarkan PERJANJIAN PEMBORONGAN dan juga atas kesepakatan lisan pengurusan pembuatan ijin IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan atas OBJEK SENGKETA sedangkan TERGUGAT tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan berdasarkan PERJANJIAN PEMBORONGAN dan juga atas kesepakatan lisan pengurusan pembuatan ijin IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan HO (Hinder Ordonantie) / Ijin Gangguan atas OBJEK SENGKETA, maka berlaku ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi :
Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

MENGENAI BIAYA, GANTI KERUGIAN, DAN BUNGA

28. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti secara jelas dan terang melakukan perbuatan cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT, maka layak dan pantas secara hukum apabila TERGUGAT dibebani dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga (kosten, scaden en interessen) sebagai akibat tindakan dan/atau perbuatan ingkar janji/wanprestasi TERGUGAT berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara. Biaya, kerugian, dan bunga (kosten, scaden en interessen) mana yang dibebankan kepada TERGUGAT secara terperinci sebagai berikut :

28.1. Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT :

Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk pengurusan permasalahan A Quo antara lain biaya transportasi, biaya komunikasi, biaya meeting, dan biaya lain-lain yaitu :

Hal 11 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



- Jasa Advokat;	: Rp	100.000.000,-
- Transportasi, biaya komunikasi, biaya meeting, materai, surat-surat, konsumsi, dan lain-lain;	: Rp	25.000.000,-
Total	: Rp	125.000.000,-

28.2. Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT :

- Berupa tidak dibayarkannya sisa kewajiban pembayaran TERGUGAT kepada PENGGUGAT atas telah diselesaikannya Pembangunan Bangunan Gudang Beras di Desa Juwiring, Kec. Delanggu, Kab. Klaten Sesuai dengan PERJANJIAN PEMBORONGAN	: Rp	165.703.087,-
- Berupa tidak dibayarkannya sisa pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas OBJEK SENGKETA berdasarkan kesepakatan lisan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT	: Rp	8.768,-
- Berupa tidak dibayarkannya pengurusan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin atas OBJEK SENGKETA berdasarkan kesepakatan lisan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT	: Rp	23.625.000,-
Total	: Rp	189.336.855,-

28.3. Kehilangan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh

PENGGUGAT berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara :

Uang hasil sisa pembayaran kewajiban TERGUGAT yang seharusnya bisa digunakan untuk modal PENGGUGAT melanjutkan pemborongan bangunan lain yang apabila diinvestasikan perbulannya senilai Rp. 189.336.855,-. Maka terhitung setidaknya – tidaknya pada tanggal 28 Mei 2015 sampai diajukannya gugatan ini adalah 5 (lima) bulan x Rp.

189.336.855,-	: Rp.	946.684.275,-
Total	: Rp.	946.684.275,-



28.4. Bahwa oleh karena dalam PERJANJIAN PEMBORONGAN tidak ditentukan bunga atas cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) TERGUGAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1767 KUHPdt jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 250 K/Sip/1972 tanggal 27 November 1972 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 525 K/Sip/1973 tanggal 17 Oktober 1973 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 931 K/Sip/1973 tanggal 07 Agustus 1975), total biaya, kerugian, dan keuntungan (kosten, scaden en interessen) PENGGUGAT sebesar Rp. 1.261.021.130,- (satu miliar dua ratus enam puluh satu juta dua puluh satu ribu seratus tiga puluh rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) pertahun yang berlaku terhitung setidak – tidaknya pada tanggal 28 Mei 2015 sampai diajukannya gugatan ini adalah 5 (lima) bulan, dengan perhitungan sebagai berikut :

- 0,5 % x Rp. 1.261.021.130,-	: Rp.	6.305.105,-
- 5 bulan x Rp. 6.305.105,-	: Rp.	31.525.525,-
		+
<hr/>		
Total	: Rp.	37.830.630,-

28.5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 494 K/Pdt/1995 tanggal 12 Desember 1995 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1309 K/Pdt/1991 tanggal 18 Juni 1996 cukup berasalan mewajibkan TERGUGAT untuk membayar denda atas keterlambatannya sebesar 3% (tiga persen) setiap bulannya x Rp. 1.261.021.130,- (satu miliar dua ratus enam puluh satu juta dua puluh satu ribu seratus tiga puluh rupiah) terhitung setidak – tidaknya sejak tanggal 28 Mei 2015 sampai diajukannya gugatan ini adalah 5 (lima) bulan, dengan perhitungan sebagai berikut :

- 3 % x Rp. 1.261.021.130,-	: Rp.	37.830.633,-
- 5 bulan x Rp. 37.830.633,-	: Rp.	189.153.165,-
<hr/>		
Total	: Rp.	226.983.798,-

Bahwa dengan demikian total keseluruhan biaya, kerugian, keuntungan dan bunga (kosten, scaden en interessen) yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT berdasarkan Posita Angka 28 diatas, menjadi sebesar Rp. 1.525.835.558,- (satu milliar lima ratus dua puluh lima juta delapan ratus tiga puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan rupiah);

MENGENAI SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

Hal 13 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



29. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT ini agar tidak sia-sia atau illusoir di kemudian hari dan di samping pula adanya kekhawatiran yang sangat beralasan atas tindakan TERGUGAT untuk menghindari kewajibannya melaksanakan bunyi putusan dengan cara mengalihkan asset-asset/harta kekayaan miliknya kepada Pihak Ketiga, maka berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Semarang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) terlebih dahulu atas asset-asset/harta kekayaan TERGUGAT berupa barang tidak bergerak sampai sejumlah cukup untuk menjamin gugatan ini, yaitu :

29.1. Sebuah tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Karang Pandan RT. 001, RW. 004, Desa Juwiring, Kec. Delanggu, Kab. Klaten Jawa Tengah;

29.2. Sebuah tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Wonodri Baru A-10, RT. 007, RW. 003, Kel. Wonodri, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah; dan,

29.3. Sebuah tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Soekarno – hatta No. 21, Semarang

MENGENAI PUTUSAN SERTA MERTA

30. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini berdasarkan pada surat bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal lagi akan kebenarannya oleh TERGUGAT, maka berdasarkan bunyi Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000, maka PENGGUGAT berhak mohon agar putusan nanti dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbar Bij Voorraad) meskipun TERGUGAT mohon Verzet atau banding ataupun Kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;

31. Bahwa karena gugatan ini timbul dari perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT maka pantas dan layak kepada TERGUGAT untuk dihukum untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara ini.

PETITION :

Berdasarkan atas segala apa yang terurai dan dijelaskan diatas, maka bersama ini, Kami dengan segala kerendahan hati, mengajukan permohonan dengan hormat, sudilah kiranya Yang

Hal 14 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dengan bijaksana untuk memanggil pihak-pihak kepersidangan, menetapkan hari persidangan, memeriksa perkara ini dan untuk selanjutnya berkenan mengambil keputusan sebagai berikut :

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :

Meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) atas asset-asset/harta kekayaan TERGUGAT sampai sejumlah cukup untuk menjamin gugatan ini, sebagai berikut :

1. Sebuah tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Karang Pandan RT. 001, RW. 004, Desa Juwiring, Kec. Delanggu, Kab. Klaten Jawa Tengah;
2. Sebuah tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Wonodri Baru A-10, RT. 007, RW. 003, Kel. Wonodri, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah; dan,
3. Sebuah tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Soekarno – hatta No. 21, Semarang

Yang batas – batasnya akan kami ajukan dalam permohonan terpisah dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari gugatan ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) yang diletakkan Pengadilan Negeri Semarang adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) yaitu tidak melakukan kewajiban pembayaran TERGUGAT kepada PENGGUGAT baik berdasarkan PERJANJIAN PEMBORONGAN tertanggal 31 Maret 2014 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan juga atas kesepakatan lisan pengurusan pembuatan ijin IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan atas OBJEK SENGKETA adalah sebesar Rp. 189.336.855,- (seratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus lima puluh lima rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya, kerugian, dan bunga (kosten, scaden en interessen) yang timbul karena perbuatan cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) terhadap PERJANJIAN

Hal 15 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



PEMBORONGAN yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan juga atas kesepakatan lisan pengurusan pembuatan ijin IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin Gangguan atas OBJEK SENGKETA, yang terperinci sebagai berikut :

4.1. Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT :

Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk pengurusan permasalahan A Quo antara lain biaya transportasi, biaya komunikasi, biaya meeting, dan biaya lain-lain yaitu :

- Jasa Advokat;	: Rp	100.000.000,-
- Transportasi, biaya komunikasi, biaya meeting, materai, surat-surat, konsumsi, dan lain-lain;	: Rp	25.000.000,-
<hr/>		
Total	: Rp	125.000.000,-

4.2. Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT :

- Berupa tidak dibayarkannya sisa kewajiban pembayaran TERGUGAT kepada PENGGUGAT atas telah diselesaikannya Pembangunan Bangunan Gudang Beras di : Rp 165.703.087,-
Desa Juwiring, Kec. Delanggu, Kab. Klaten Sesuai dengan PERJANJIAN PEMBORONGAN
- Berupa tidak dibayarkannya sisa pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas OBJEK SENGKETA berdasarkan : Rp 8.768,-
kesepakatan lisan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT
- Berupa tidak dibayarkannya pengurusan HO (Hinder Ordonantie)/Ijin atas OBJEK : Rp 16.625.000,-
SENGKETA berdasarkan kesepakatan lisan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT

<hr/>		
Total	: Rp	189.336.855,-

4.3. Kehilangan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh PENGGUGAT berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara :

Uang hasil sisa pembayaran kewajiban TERGUGAT yang seharusnya bisa digunakan untuk modal PENGGUGAT melanjutkan pemborongan bangunan lain



yang apabila diinvestasikan perbulannya
senilai Rp. 182.336.855,-. Maka terhitung
setidak – tidaknya pada tanggal 28 Mei : Rp. 946.684.275,-
2015 sampai diajukannya gugatan ini
adalah 5 (lima) bulan x Rp.
182.336.855,-

Total : Rp. 946.684.275,-

4.4. Bahwa oleh karena dalam PERJANJIAN PEMBORONGAN sebagaimana tersebut dalam Posita Angka 7 diatas tidak ditentukan bunga atas cidera janji/ingkar janji (wanprestasi) TERGUGAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1767 KUHPdt jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 250 K/Sip/1972 tanggal 27 November 1972 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 525 K/Sip/1973 tanggal 17 Oktober 1973 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 931 K/Sip/1973 tanggal 07 Agustus 1975), total biaya, kerugian, dan keuntungan (kosten, scaden en interessen) PENGGUGAT sebesar Rp. 1.261.021.130,- (satu miliar dua ratus enam puluh satu juta dua puluh satu ribu seratus tiga puluh rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) pertahun yang berlaku terhitung setidak – tidaknya pada tanggal 28 Mei 2015 sampai diajukannya gugatan ini adalah 5 (lima) bulan, dengan perhitungan sebagai berikut :

-	0,5 % x Rp. 1.261.021.130,-	:	Rp. 6.305.105,-
-	5 bulan x Rp. 6.305.105,-	:	Rp. 31.525.525,-
			+
	<hr/>		<hr/>
	Total	:	Rp. 37.830.630,-

4.5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 494 K/Pdt/1995 tanggal 12 Desember 1995 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1309 K/Pdt/1991 tanggal 18 Juni 1996 cukup berasalan mewajibkan TERGUGAT untuk membayar denda atas keterlambatannya sebesar 3% (tiga persen) setiap bulannya x Rp. 1.261.021.130,- (satu miliar dua ratus enam puluh satu juta dua puluh satu ribu seratus tiga puluh rupiah) terhitung setidak – tidaknya pada tanggal 28 Mei 2015 sampai diajukannya gugatan ini adalah 5 (lima) bulan, dengan perhitungan sebagai berikut :

-	3 % x Rp. 1.261.021.130,-	:	Rp. 37.830.633,-
---	---------------------------	---	------------------



- 5 bulan x Rp. 37.830.633,-	: Rp. 189.153.165,-
<hr/> Total	: Rp. 226.983.798,-

Bahwa dengan demikian total keseluruhan biaya, kerugian, dan bunga (kosten, scaden en interessen) yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT menjadi sebesar Rp. 1.525.835.558,- (satu miliar lima ratus dua puluh lima juta delapan ratus tiga puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan rupiah);

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya, kerugian, dan bunga (kosten, scaden en interessen) sebesar Rp. 1.525.835.558,- (satu miliar lima ratus dua puluh lima juta delapan ratus tiga puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak 1 (satu) bulan setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai;
6. Menyatakan secara hukum keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorrad), meskipun TERGUGAT mohon Verzet atau banding ataupun Kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul karena Gugatan ini.

ATAU Apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, demi peradilan yang baik, peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila, dan UUD 1945, serta semangat penegakkan hukum dalam era reformasi hukum (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat (Andreas Rudolf Lesmana) menolak dengan tegas semua dalil-dalil, maksud dan tujuan gugatan Penggugat tanpa kecuali

1. Eksepsi Kesatu.

Gugatan Penggugat Belum Waktunya.

- 1) Bahwa Gugatan Penggugat Belum Waktunya
- 2) Bahwa sebab pekerjaan pemborongan Obyek Gugatan oleh Penggugat mendapat Komplin dari Tergugat, karena Tidak dikerjakan Sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Hal 18 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



Perjanjian tanggal, 31 Maret 2014 dan ada Pekerjaan yang belum dikerjakan sehingga pekerjaan yang dikerjakan oleh Penggugat Belum Selesai.

3) Bahwa pekerjaan Penggugat Tidak Sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) berupa :

- a. Atap Galvalum.
 - Menurut RAB Tebal 0,4 -> $2,88 \text{ m}^2 \times 385 \text{ lb} = 1,108,8 \text{ m}^2$
 - Kenyataannya Tebal 0,25 -> $931,20 \text{ m}^2$
 - b. Dinding Galvalum.
 - Menurut RAB Tebal 0,4.
 - Kenyataannya Tebal 0,3.
 - c. Pengurang material Besi.
 - Menurut RAB Berat Besi 2.2044.
 - Kenyataannya Berat Besi 1.7246.
 - d. Kolom Baja.
 - Menurut RAB (WF 250) $18 \text{ bh} \times 7 \text{ m} \times 29,6 \text{ kg/m}$,
 - Kenyataannya (WF 248) $18 \text{ bh} \times 7 \text{ m} \times 25,7 \text{ kg/m}$,
 - e. Emper Talang.
 - Menurut RAB keluar tembok kanan - kiri 1 m dari tembok,
 - Kenyataannya nempel tembok.
 - f. Pondasi Foot Plat.
 - Menurut RAB $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 18 \text{ bh} = 18 \text{ m}^3$.
 - Kenyataannya $1,00 \times 1,00 \times 0,20 \times 18 \text{ bh} = 3,6 \text{ m}^3$.
 - g. Lantai Gudang
 - Cor 1:2:3 dengan Wiremes, Rendy Mix K225 + 50 Zak semen untuk permukaan tidak difising dengan baik akibatnya lantai retak-retak.
 - h. Pagar Tembok Halaman pecah-pecah.
 - i. Tambahan sabuk/ring tembok dibebankan kepada Tergugat.
 - j. Tambahan Tiang dibebankan kepada Tergugat.
- 4) Bahwa pekerjaan Penggugat Tidak Dikerjakan berupa :
- a. Instalasi Listrik.
 - b. Instalasi Air Bersih
 - c. Kantor.
 - d. Konsul Talang Luar
- 5) Bahwa pekerjaan Jembatan dibatalakan oleh Penggugat;



- 6) Bahwa oleh karena itu, maka pekerjaan Penggugat tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebagaimana diuraikan dalam butir. 3) dan 4) tersebut diatas walaupun telah di Kalim oleh Tergugat.
- 7) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti Penggugat belum menyelesaikan pekerjaannya sesuai Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan ada yang belum dikerjakan sama sekali, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat Belum Waktunya.
- 8) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

2. Eksepsi Kedua.

Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel).

- 1) Bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel).
- 2) Bahwa Posita gugatan Penggugat butir. 23 yang menyatakan dalam Posita Angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, 18, 19 dan 20 diatas, perjanjian Pemborongan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, adalah tidak benar dan membuktikan gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel).
- 3) Bahwa sebab Posita gugatan Penggugat butir. 16, 17, 18, 19 dan 20 mengenai Ijin Mendirikan Bangunan(IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan bukan merupakan Perjanjian Pemborongan, dan apalagi Penggugat dalam gugatannya Tidak menyebutkan berapa Besarnya Uang Pemborongan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat serta sama sekali tidak pernah diperjanjikan.
- 4) Bahwa oleh karena itu terbukti Posita gugatan Penggugat butir. 16, 17, 18, 19 dan 20 mengenai Ijin Mendirikan Bangunan(IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan Bukan merupakan Perjanjian Pemborongan, maka gugatan Penggugat adalah Kabur (Obccur Libel).
- 5) Bahwa selain itu Petitum gugatan Penggugat butir. 5 yang menyatakan "Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya, Kerugian dan Bunga (Kosten, Scaden en Interessen) sebesar Rp. 1.525.835.558 (satu milliard lima rartus dua puluh lima juta delapan ratus tiga puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan rupiah)

Hal 20 dari 47 **hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG**



adalah tidak benar dan membuktikan Petitum gugatan Penggugat butir. 5 Kabur (Obscur Libel).

6) Bahwa sebab jumlah tuntutan Biaya, Kerugian dan Bunga (Kosten, Scaden en Interessen) sebesar Rp. 1.525.835.558 (satu milliard lima ratus dua puluh lima juta delapan ratus tiga puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan rupiah) tersebut tidak sesuai dengan :

a. Posita gugatan Penggugat :

- Butir. 28.1 Biaya sebesar Rp. 125.000.000,-
- Butir. 28.2 Kerugian sebesar Rp. 165.703.087,-
- Butir. 28.4 Bunga sebesar Rp. 37.830.630.-
- Total Rp. 328.533.717,-

b. Petitum gugatan Penggugat :

- Butir. 4.1 Biaya sebesar Rp. 125.000.000,-
- Butir. 4.2 Kerugian sebesar Rp. 165.703.087,-
- Butir. 4.4 Bunga sebesar Rp. 37.830.630.-
- Total Rp. 328.533.717,-

7) Bahwa oleh karena itu terbukti petitum gugatan Penggugat butir. 5 tidak bertentangan/tidak sesuai dengan Posita gugatan Penggugat butir. 28.1. 28.2 dan 28.4. maupun Petitum gugatan Penggugat butir. 4.1, 4.2, 4.4. maka gugatan Penggugat adalah Kabur (Obscur Libel).

8) Bahwa selain itu juga Posita gugatan Penggugat Butir. 31 menyatakan "Bahwa karena gugatan ini timbul dari perbuatan ingkar janji/wanprestasi oleh TERGUGAT, maka pantas dan layak kepada TERGUGAT untuk dihukum membayar secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini, adalah tidak benar dan membuktikan Posita gugatan Penggugat butir. 31 tersebut Kabur (Obscur Libel).

9) Bahwa sebab posita butir. 31 tersebut bertentangan dengan gugatan Penggugat yang sudah jelas sebagai Pihak Tergugat hanya ada 1 (satu) orang saja yaitu Andreas Rudolf Lesmana

sebagai TERGUGAT satu-satunya dan sama sekali tidak ada Tergugat lain, lalu tanggung renteng dengan Siapa ???

10) Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat hams ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).



B. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa secara mutatis mutandis, Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar dalil-dalilnya yang tertera dalam Bab Eksepsi dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Bab Pokok Perkara.

1. Terhadap Butir. 11 :

- 1) Bahwa dalil gugatan Penggugat butir. 11 benar adanya.
- 2) Bahwa akan tetapi perlu diketahui oleh Penggugat, bahwa Tergugat juga telah membayar biaya pembuatan Sabuk/Ring tembok sebesar Rp. 9.449.800,- dan Tiang Balok sebesar Rp. 5.805.000,- yang dibuat semata-mata untuk keamanan bangunan sesuai standar.
- 3) Bahwa selain itu Tergugat juga telah dimintai biaya pembuatan tembok untuk kelebihan tanah yang ada didepan, walaupun akhirnya dibongkar sebesar Rp. 41.277.000,-

2. Terhadap Butir . 12, 13, 14 dan 15 :

- 1) Bahwa Tergugat (Andreas Rudolf Lesmana) menolak dengan tegas dalil-dali gugatan Penggugat butir. 12, 13, 14 dan 15 tanpa kecuali.
- 2) Bahwa dalil gugatan Penggugat butir. 12, 13, 14 dan 15 yang menyatakan:
"Pemborongan Obyek Sengketa telah selesai dan Tergugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sebesar Rp 165.703.087,- (seratus enam puluh lima juta tujuh ratus tiga ribu delapan puluh tujuh rupiah) kepada Penggugat adalah merupakan karangan bohong besar belaka dan pemutar balikan fakta dari Penggugat.
- 3) Bahwa sebab pembayaran sebesar Rp 165.703.087,- (seratus enam puluh lima juta tujuh ratus tiga ribu delapan puluh tujuh rupiah) yang didasarkan pada surat pernyataan tanggal, 19 Maret 2015 yang telah disiapkan oleh Penggugat sehubungan adanya Komplain dari Tergugat atas pekerjaan pemborongan Obyek Gugatan yang tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan adanya bebarapa item pekerjaan yang belum dikerjakan sesuai Perjanjian tanggal, 31 Maret 2014 oleh Tergugat.
- 4) Bahwa ternyata Penggugat tetap tidak mengerjakan apa yang telah dikomplin oleh Tergugat, karena pekerjaan Tidak Sesuai

Hal 22 dari 47 **hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG**



dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan ada Pekerjaan yang belum dikerjakan, sehingga pekerjaan yang dikerjakan oleh Penggugat Belum Selesai.

5) Bahwa pekerjaan Penggugat Tidak Sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) sesuai Perjanjian tanggal, 31 Maret 2014 berupa :

- a. Atap Galvalum.
 - Menurut RAB Tebal 0,4 -> 2,88 m² x 385 lembar = 1,108,8 m²
 - Kenyataannya Tebal 0,25 -> 931,20 m²
- b. Dinding Galvalum.
 - Menurut RAB Tebal 0,4.
 - Kenyataannya Tebal 0,3.
- c. Pengurang material Besi.
 - Menurut RAB Berat Besi 2.2044.
 - Kenyataannya Berat Besi 1.7246.
- d. Kolom Baja.
 - Menurut RAB (IWF 250) 18 bh x 7 m x 29,6 kg/m,
 - Kenyataannya (IWF 248) 18 bh x 7 m x 25,7 kg/m,
- e. Emper Talang.
 - Menurut RAB keluar tembok kanan - kiri 1 m dari tembok,
 - Kenyataannya nempel tembok.
- f. Pondasi Foot Plat.
 - Menurut RAB 1,00 x 1,00 x 1,00 x 18 bh = 18 m³.
 - Kenyataannya 1,00 x 1,00 x 0,20 x 18 bh = 3,6 m³.
- g. Lantai Gudang - Cor 1:2:3 dengan Wiremes, Rendy Mix. K225
 - 50 Zak semen untuk permukaan tidak difising dengan baik akibatnya lantai retak-retak.
- h. Beton dengan pasir muntitan
 - Kenyataannya dengan beton dengan pasir lumpur
- i. Tambahan sabuk/ring tembok dibebankan kepada Tergugat
- j. Tambahan Tiang dibebankan kepada Tergugat.
- k. Begel tidak sesuai dengan RAB karena yang dipakai Begel Pengikat bukan dari besi beton

6) Bahwa pekerjaan Penggugat Tidak Dikerjakan berupa :

- a. Instalasi Listrik.
- b. Instalasi Air Bersih



- c. Kantor.
- 7) Bahwa pekerjaan Jembatan dibatalkan oleh Penggugat;
 - 8) Bahwa oleh karena adanya pekerjaan Penggugat yang tidak sesuai RAB sebagaimana dalam butir. 5) tersebut diatas walaupun telah di Klaim/ Komplin oleh Tergugat, maka seharusnya Penggugat membongkar bangunan dan mengerjakan lagi sesuai dengan RAB.
 - 9) Bahwa selain itu adanya pekerjaan yang belum dikerjakan padahal telah ada dalam RAB sebagaimana dalam butir. 6) tersebut diatas, walaupun telah di Klaim oleh Tergugat, maka seharusnya Penggugat mengerjakan sesuai dengan RAB.
 - 10) Bahwa oleh karena adanya pekerjaan Penggugat yang tidak sesuai dengan RAB dan adanya pekerjaan yang tidak dikerjakan padahal ada dalam RAB sebagaimana tersebut dalam butir. 5) dan 6) ,maka Pekerjaan Pemborongan obyek sengketa oleh Penggugat Belum Selesai.
 - 11) Bahwa oleh karena itu, maka adanya pekerjaan yang tidak sesuai RAB dan adanya pekerjaan yang belum dikerjakan sebagaimana dalam butir. 5) dan 6) tersebut diatas tidak dikerjakan / dilaksanakan oleh Penggugat walaupun telah di Kalim oleh Tergugat, Sehingga hingga saat ini pekerjaan pemborongan belum selesai.
 - 12) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dali-dalil gugatan Penggugat Butir. 12, 13, 14 dan 15 yang menyatakan. "Pemborongan Obyek Sengketa telah selesai dan Tergugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sebesar Rp. 165.703.087,- (seratus enam puluh lima juta tujuh ratus tiga ribu delapan puluh tujuh rupiah)" kepada Penggugat adalah Mengada-Ada dan Tidak Benar/Bohong Besar serta Tidak Berdasarkan Hukum;
 - 13) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat butir. 12, 13, 14 dan 15 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).
3. Terhadap Butir . 16, 17, 18 dan 19 :
- 1) Bahwa Tergugat (Andreas Rudolf Lesmana) menolak dengan tegas dali-dalil gugatan Penggugat butir. 16, 17, 18 dan 19 kecuali. Yang diakui kebenarannya oleh Tergugat



- 2) Bahwa dalil gugatan Penggugat butir. 16, 17, 18 dan 19 menyatakan "Penggugat mengurus pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan biaya sebesar Rp. 38.708.768,- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus delapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan Tergugat baru membayar Rp. 38.700.000,- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah), sehingga Tergugat kurang Rp 8.768,- (delapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) sedang Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan dengan biaya sebesar Rp. 16.625.000 (enam belas juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan Jasa sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) total Rp. 23.635.000,- (dua puluh tiga juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)" Adalah tidak benar dan mengada-ada serta bohong besar.
- 3) Bahwa sebab pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan(IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan, sama sekali tidak ada perjanjian, akan tetapi atas permintaan dan Penggugat secara suka rela dan menyanggupi tanpa adanya Uang Jasa.
- 4) Bahwa untuk pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan Penggugat telah minta biaya sebesar Rp.32.000.000,-(tiga puluh dua juta rupiah) dan minta tambah lagi sebesar Rp. 6.700.000,- (enam juta tujuh ratus ribu rupiah), sehingga total pembayaran Tergugat kepada Penggugat untuk pengurusan IMB dan HO adalah sebesar Rp. 38.700.000,- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah).
- 5) Bahwa padahal biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (1MB) adalah sebesar Rp. 16.861.768,- (enam belas juta delapan ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin sebesar Rp.7.040.000,-(tujuh juta empat puluh ribu rupiah), sehingga Total biayanya adalah sebesar Rp. 23.901.768,- (dua puluh tiga juta Sembilan ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah).
- 6) Bahwa oleh karena itu, maka alam pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan oleh Penggugat terdapat kelebihan pembayaran, yaitu total pemasukan sebesar Rp. 38.700.000,- dikurangi pengeluaran



IMB dan HO sebesar Rp 23.901.768.- sehingga masih ada kelebihan pembayaran Tergugat sebesar Rp 14798 232.- (empat belas juta tujuh ratus Sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah)

7) Bahwa ternyata Penggugat hanya menyerahkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Surat Ijin Hinder Ordonantie(HO)/Ijin Gangguan belum diserahkan dan mengembalikan kelebihan pembayaran sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah).

8) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dali-dalil gugatan Penggugat Butir. 16, 17, 18 dan 19 yang menyatakan:

“Untuk pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Tergugat kurang Rp 8.768,- (delapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan kurang Rp. 23.635.000,- (dua puluh tiga juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)” kepada Penggugat, Tidak Terbukti, sehingga Gugatan Penggugat Adalah Tidak Benar, Mengada-ada dan Bohong Besar serta Memutar Balikkan Fakta.

9) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat butir. 16, 17, 18 dan 19 ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

4. Terhadap Butir 20 dan 22 :

1) Bahwa Tergugat (Andreas Rudolf Lesmana) menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 20 dan 22 tanpa kecuali.

2) Bahwa dalil gugatan Penggugat butir. 20 dan 22 yang menyatakan “Bahwa berdasarkan uraian Posita angka. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 16 dan 19, maka total pembayaran Tergugat kepada Penggugat baik Perjanjian Pemborongan dan IMB dan HO adalah sebesar Rp. 189.336.855,- dan telah diperingatkan tidak ditanggapi oleh Tergugat, maka terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) adalah Salah Besar dan Tidak beralasan serta Tidak berdasarkan Hukum.

3) Bahwa sebab sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam Butir. 2 dan 3 diatas, telah dijelaskan bahwa pekerjaan Tergugat belum selesai dan tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan ada pekerjaan yang belum dikerjakan serta pengurusan

Hal 26 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan, masih ada kelebihan pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), maka Gugatan Penggugat adalah Salah Besar dan Belum Waktunya Diajukan.

- 4) Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat butir. 20 dan 22 yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) Sama Sekali Tidak Terbukti, sehingga gugatan Penggugat adalah Salah Besar dan Tidak Beralasan serta Tidak Berdasarkan Hukum
 - 5) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 20 dan 22 ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).
5. Terhadap Butir. 23, 24 dan 25 :
- 1) Bahwa Tergugat (Andreas Rudolf Lesmana)menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 23, 24 dan 25 tanpa kecuali.
 - 2) Bahwa dalil gugatan Penggugat butir. 23, 24 dan 25 Mengenai Pemborongan Kerja, adalah Salah Besar dan Tidak beralasan serta Tidak Berdasarkan Hukum.
 - 3) Bahwa sebab sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam Butir. 2 dan 3 diatas, telah dijelaskan bahwa pekerjaan Tergugat belum selesai dan tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta ada pekerjaan yang belum dikerjakan, sedang mengenai pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan masih ada kelebihan pembayaran Tergugat sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), sehingga Gugatan Penggugat adalah Salah Besar dan Belum Waktunya Diajukan.
 - 4) Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat butir. 23, 24 dan 25 Mengenai Pemborongan Kerja belum selesai dan tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta ada pekerjaan yang belum dikerjakan, sedang mengenai pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan masih ada kelebihan pembayaran

Hal 27 dari 47 **hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG**



Tergugat sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah).

5) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 23, 24 dan 25 ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

6. Terhadap Butir. 26 dan 27 :

1) Bahwa Tergugat (Andreas Rudolf Lesmana)menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 26 dan 27 tanpa kecuali.

2) Bahwa dalil gugatan Penggugat butir. 26 dan 27 Mengenai Wanprestasi, Adalah mengada-ada dan Salah Besar serta Tidak Berdasarkan Hukum.

3) Bahwa sebab sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam Butir. 2 dan 3 diatas. telah dijelaskan bahwa pekerjaan Tergugat belum selesai dan tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta ada pekerjaan yang belum dikerjakan, sedang mengenai pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan masih ada kelebihan pembayaran Tergugat sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), sehingga Gugatan Penggugat adalah Salah Besar dan Belum Waktunya Diajukan.

4) Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat butir. 26 dan 27 Mengenai Wanprestasi Sama sekali Tidak Terbukti dan sebaliknya karena Penggugat belum menyelesaikan Kerja dan tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta ada pekerjaan yang belum dikerjakan serta mengenai pengurusan pembuatan IMB dan HO justru masih ada kelebihan pembayaran Tergugat yang pada Penggugat, maka membuktikan Justru Penggugat-lah yang Wanprestasi.

5) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 26 dan 27 ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

7. Terhadap Butir. 28. 29 dan 30:

1) Bahwa Tergugat (Andreas Rudolf Lesmana)menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 28, 28 dan 30 tanpa kecuali

2) Bahwa dalil-dali gugatan Penggugat butir. 29, 29 dan 30 Mengenai

Hal 28 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



Biaya, Ganti Kerugian dan Bunga dan Mengenai Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) serta Mengenai Putusan Serta Merta Adalah mengada-ada dan Salah Besar serta Tidak Berdasarkan Hukum.

3) Bahwa sebab sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam Butir. 2 dan 3 diatas, telah dijelaskan bahwa pekerjaan Tergugat belum selesai dan tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta ada pekerjaan yang belum dikerjakan, sedang mengenai pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan masih ada kelebihan pembayaran Tergugat sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), sehingga Gugatan Penggugat Salah Besar dan Belum Waktunya Diajukan.

4) Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Belum Waktunya Diajukan, maka Tergugat sama sekali Tidak Wanprestasi dan justru sebaliknya Penggugat-lah yang Wanprestasi, sehingga mengenai Biaya, Ganti Kerugian dan Bunga dan Mengenai Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) serta Mengenai Putusan Serta Merta yang dimintakan oleh Penggugat Adalah mengada-ada, Salah Besar dan Tidak Berdasarkan Hukum .

5) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil-dalil gugatan Penggugat butir. 28. 29 dan 30 ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ootvankeljik verklaard).

C. DALAM REKONPENSI.

Bersamaan dengan Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara sebagai mana tersebut diatas, Tergugat Kompensi (Andreas Rudolf Lesmana) dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Kompensi, dan selanjutnya Tergugat Kompensi (Andreas Rudolf Lesmana) mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi (Penggugat. Ir), sedang Penggugat Kompensi (Andreas Agung Sumarlin, ST) mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi (Tergugat Ir).

Adapun alasan-alasan Penggugat. Ir mengajukan gugatan rekonpensi adalah sebagai berikut.

1. Bahwa secara mutatis dan mutandis Penggugat. Ir mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar dalil-dalilnya yang tertera dalam

Hal 29 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Rekonpensi ini.

2. Bahwa selain itu Tergugat.Ir telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat.Ir sebagai Tergugat Kompensi di Pengadilan Negeri Semarang dan bahwa dengan seenaknya menuduh Penggugat. Ir telah Ingkar Janji (Wanprestasi).
3. Bahwa ternyata tuduhan Tergugat. Ir tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada serta Tidak Berdasarkan Hukum dan justru Tergugat Ir-lah yang telah Ingkar Janii (Wanprestasi).
4. Bahwa sebab pekerjaan pemborongan Obyek Gugatan oleh Tergugat .Ir mendapat Komplin dari Penggugat. Ir, karena Tidak dikerjakan Sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) Perjanjian tanggal, 31 Maret 2014 dan ada Pekerjaan yang belum dikerjakan sehingga pekerjaan yang dikerjakan oleh Penggugat Belum Selesai.
 - 1) Bahwa pekerjaan Tergugat. Ir Tidak Sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) berupa :
 - a. Atap Galvalum.
 - Menurut RAB Tebal 0,4 -> 2,88 m² x x 385 lembar = 1,108,8 m²
 - Kenyataannya Tebal 0,25 -> 931,20 m²
 - b. Dinding Galvalum.
 - Menurut RAB Tebal 0,4.
 - Kenyataannya Tebal 0.3.
 - c. Pengurang material Besi.
 - Menurut RAB Berat Besi 2 2044
 - Kenyataannya Boat Besi 1.7246.
 - d. Kolom Baja.
 - Menurut RAB (IWF250)18 bh x 7m x 29,6kg/m,
 - Kenyatannya (IWF 248) 18 bh x 7m x 25,7 kg/m,
 - e. Emper Talang.
 - Menurut RAB keluar tembok kanan - kiri 1 m dari tembok,
 - Kenyatannya nempel tembok.
 - f. Pondasi Foot Plat.
 - Menurut RAB 1,00 x 1,00 x 1,00 x 18 bh = 18 m³.



- Kenyataannya $1,00 \times 1,00 \times 0,20 \times 18 \text{ bh} = 3,6 \text{ m}^3$.
- g. Lantai Gudang - Cor 1 : 2 : 3 dengan Wiremes, Rendy Mix. K225 + 50 Zak semen untuk permukaan tidak difising dengan baik akibatnya lantai retak-retak.
- h. Pagar Tembok Halaman pecah-pecah.
- i. Tambahan sabuk/ring tembok dibebankan kepada Penggugat. Ir.
- j. Tambahan Tiang dibebankan kepada Tergugat.
- 2) Bahwa pekerjaan Tergugat. Ir yang Tidak Dikerjakan berupa
 - a. Instalasi Listrik.
 - b. Instalasi Air Bersih
 - c. Kantor.
 - d. Konsul Tulang Luar
- 3) Bahwa pekerjaan Jembatan dibatalkan oleh Tergugat. Ir.
- 5. Bahwa oleh karena itu, maka adanya pekerjaan yang tidak sesuai Rencana Anggaran Belanja (RAB) dan adanya pekerjaan yang belum dikerjakan Oleh Tergugat. Ir sebagaimana dalam butir. 4. 1), dan 4. 2)tersebut diatas tidak dikerjakan/dilaksanakan oleh Tergugat. Ir walaupun telah di Kalim oleh Penggugat. Ir, Sehingga hingga saat ini pekerjaan pemborongan yang dikerjakan oleh Tergugat. Ir belum selesai.
- 6. Bahwa oleh karena itu, maka adanya pekerjaan Tergugat. Ir yang tidak sesuai RAB sebagaimana dalam butir. 4. 1) tersebut diatas walaupun telah di Kalim oleh Penggugat. Ir, maka seharusnya Tergugat.Ir membongkar dan mengerjakan lagi sesuai dengan RAB.
- 7. Bahwa selain itu adanya pekerjaan yang belum dikerjakan padahal telah ada dalam RAB sebagaimana dalam butir. 4. 2) tersebut diatas, walaupun telah di Kalim oleh Penggugat. Ir, maka seharusnya Tergugat. Ir mengerjakan sesuai dengan RAB.
- 8. Bahwa oleh karena adanya pekerjaan Tergugat. Ir yang tidak sesuai dengan RAB dan adanya pekerjaan yang tidak dikerjakan sama sekali padahal ada dalam RAB sebagaimana tersebut dalam butir. 4.1) dan 4.2) maka Pekerjaan Pemborongn obyek sengketa oleh Penggugat Belum Selesai.
- 9. Bahwa selain itu, mengenai Pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan



dengan yang dilakukan oleh Tergugat.Ir, dan untuk keperluan tersebut Penggugat.Ir telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 38.700.000,- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah), sedang biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat. Ir untuk mengurus IMB adalah sebesar Rp. 16.861.768,- (enam belas juta delapan ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan HO sebesar Rp.7.040.000,-(tujuh juta empat puluh ribu rupiah), sehingga Total biayanya adalah sebesar Rp. 23.901.768,- (dua puluh tiga juta sembilan ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah).

10. Bahwa untuk pekerjaan/pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan atas permintaan Tergugat.Ir, secara suka rela dan tanpa adanya Uang Jasa.
11. Bahwa oleh karena itu, maka dalam pengurusan pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (1MB) Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan oleh Tergugat.Ir terdapat kelebihan pembayaran, yaitu total pemasukan sebesar Rp. 38.700.000,- dikurangi pengeluaran IMB dan HO sebesar Rp.23.901.768,- sehingga masih ada kelebihan pembayaran Penggugat.Ir sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah).
12. Bahwa ternyata Tergugat. Ir hanya baru menyerahkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sedang mengenai Surat Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan dan kelebihan pembayaran oleh Penggugat.Ir sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) belum diserahkan kepada Penggugat. Ir. walaupun telah diminta berkali-kali oleh Penggugat. Ir.
13. Bahwa oleh karena itu, maka perbuatan Tergugat. Ir yang Tidak Mengerjakan Pekerjaan Sesuai Rencana Anggaran Belanja (RAB) dan pekerjaan yang belum dikerjakan sebagaimana tersebut dalam Butir. 4. 1), dan 4. 2) serta Tidak Menyerahkan Surat Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan dan mengembalikan kelebihan pembayaran IMB dan HO sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) kepada Penggugat Ir Walaupun telah

Hal 32 dari 47 **hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG**



Diklaim dan diminta oleh Penggugat.Ir, maka Tergugat Ir Telah Ingkar Janji/Wanprestasi,

14. Bahwa selain itu Tergugat.Ir. menjanjikan kepada Penggugat.Ir. bahwa pekerjaan pemborongan obyek sengketa akan selesai pada Bulan Oktober 2014, akan tetapi karena pada bulan Oktober 2014 pekerjaan pemborongan tersebut belum selesai, maka Tergugat. Ir minta tambahan waktu hingga Bulan Nopember 2014.
15. Bahwa akan tetapi ternyata pada Bulan Nopember 2014 Penggugat Ir. belum juga menyelesaikan pekerjaan pemborongan obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat. Ir tersebut merupakan Perbuatan Ingkar Janji Wanprestasi.
16. Bahwa akibat Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Ir telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial yang tidak sedikit bagi Penggugat. Ir.
17. Bahwa sebab dengan Belum Selesainya pekerjaan pemborongan obyek sengketa (Gudang Beras) oleh Tergugat. Ir, maka mau tidak mau Penggugat. Ir sebagai seorang Pengusaha belum dapat melaksanakan kegiatan usahanya.
18. Bahwa akibat Penggugat.Ir tidak dapat melaksanakan kegiatan usahanya, maka Penggugat sebagai seorang pengusaha Kehilangan Keuntungan yang diharapkan.
19. Bahwa Keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat. Ir berdasarkan modal usaha berupa:
 - Tanah Lokasi Usaha sebesar Rp. 500.000.000,-
 - Bangunan sebesar Rp. 1.165.569.400,-
 - Pembelian Barang Mesin sebesar Rp. 3.000.000.000,-
20. Bahwa oleh karena itu, maka Modal Usaha Penggugat.Ir adalah sebesar Rp. 4.665.569.400,-
21. Bahwa dari Modal Usaha sebesar Rp. 4.665.569.400,- maka setiap bulannya diharapkan akan mendapat keuntungan sebesar 10 % (sepuluh Prosen).
22. Bahwa oleh karena itu, maka Keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat.Ir dihitung sejak Bulan Nopember 2014 sampai dengan Bulan Januari 2016 adalah sebesar Rp. 4.665.569.400,- x 14 Bulan x 10 % Rp. 6.531.797.160,-
23. Bahwa selain itu dengan adanya Gugatan oleh Tergugat.Ir kepada

Hal 33 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



Penggugat.Ir, maka Penggugat.Ir harus mempersiapkan dan mengumpulkan/menghimpun data-data, bukti-bukti dan konsultasi kepada beberapa Ahli Hukum dan akhirnya menggunakan jasa Advokat/Pengacara:

- a. Honor Advokat/Pengacara = Rp. 100.000.000,-
- b. Biaya transportasi Advokat/Pengacara = Rp. 25.000.000,-
+
J u m l a h.....= Rp. 125.000.000,-
(Seratus dua puluh lima juta rupiah).

24. Bahwa seluruh kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat. Ir.

- a. Keuntungan yang diharapkan = Rp. 6.531.797.160,-
- b. Honor dan Biaya Advokat/Pengacara = Rp. 125.000.000,-
J u m l a h.....= Rp. 6.656.797.160,-

25. Bahwa selain itu akibat gugatan Terggat. Ir terhadap Penggugat. Ir juga menimbulkan kerugian immateriil bagi Penggugat.Ir, karena Penggugat. Ir sebagai Perusahaan Besar Yang Bonafide dan Terpercaya nama baiknya menjadi tercemar dan mengakibatkan kepercayaan masyarakat khususnya para relasi kerja dan konsumen menjadi berkurang dan jika dinilai dengan uang maka kerugian yang diderita oleh Penggugat Ir adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

26. Bahwa dengan demikian maka seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat. Ir. adalah:

- a. Kerugian Materiil sebesar = Rp. 6.656.797.160,-
- b. Kerugian Immateriil sebesar= Rp. 2.000.000 000,-
J u m l a h.....= Rp. 8.656.797.160,-
(delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus enam puluh rupiah);

27. Bahwa karena terbukti Tergugat.Ir beritikad tidak baik dan dapat menimbulkan kerugian yang lebih banyak lagi bagi Penggugat.Ir, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang diderita oleh Penggugat. Ir, maka sudah sewajibnyalah Tergugat.Ir dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Ir sebesar 10 % (sepuluh prosen) per bulan dari uang sebesar Rp. 8.656.797.160,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus enam puluh rupiah)



tersebut terhitung sejak diajukannya Gugatan Rekonsensi ini di Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini oleh Tergugat. Ir.

28. Bahwa selain itu, guna menghindari Tergugat. Ir mengulur-ulur waktu melaksanakan putusan perkara ini, maka sudah sewajibnyalah Tergugat. Ir juga dihukum membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat. Ir sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat. Ir melaksanakan isi putusan perkara ini.

29. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat.Ir beritikad tidak baik dan dikhawatirkan tidak mau membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat.Ir serta dikhawatirkan Tergugat.Ir akan mengalihkan harta miliknya kepada pihak lain, maka sesuai ketentuan pasal 227 HIR Penggugat. Ir mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang-barang milik Tergugat.Ir baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak.

30. Bahwa mengingat gugatan Penggugat.Ir didukung dan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna dan autentik, maka berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR Penggugat. Ir mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat.Ir.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonsensi dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabdikan seluruh Eksepsi Tergugat.
2. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini.

B. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak atau setidaknya menyatakan seluruh gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini;

C. **DALAM REKONPENSİ.**

Hal 35 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat. Ir
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap seluruh barang-barang milik Tergugat.Ir baik berupa barang-barang tidak bergerak maupun terhadap barang-barang bergerak.
3. Menyatakan Tergugat.Ir Telah Ingkar Janji/Wanprestasi, karena Tidak Mengerjakan Pekerjaan Sesuai Rencana Anggaran Belanja (RAB) dan pekerjaan yang belum dikerjakan sebagaimana tersebut dalam Butir. 4. 1), dan 4. 2) serta Tidak Menyerahkan Surat Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan dan mengembalikan kelebihan pembayaran IMB dan HO sebesar Rp. 14.798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) kepada Penggugat.Ir. Walaupun telah Diklaim dan diminta oleh Penggugat. Ir adalah merupakan Perbutan,
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat.Ir telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat.Ir.
5. Menyatakan seluruh kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Ir adalah :
 - a. Keuntungan yang diharapkan= Rp. 6.531.797.160,-
 - b. Honor dan Biaya Advokat/Pengacara =Rp . 125.000.000,- +
J u m l a h.....= Rp. 6.656.797.160,-
(enam miliar enam ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus enam puluh rupiah).
6. Menyatakan kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat.Ir adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
7. Menyatakan seluruh kerugian materiil dan Immateriil yang diderita oleh Penggugat. Ir. adalah:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp. 6.656.797.160,-
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- +
J u m l a h..... Rp. 8.656.797.160,-
(delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus enam puluh rupiah).
8. Menghukum Tergugat. Ir untuk membongkar pekerjaan Pemborong Obyek Sengketa yang tidak sesuai dengan Rencana Anggaran Belanja (RAB) sebagai mana tersebut dalam Posita Butir.

Hal 36 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



4. 1).

9. Menghukum Tergugat.Ir melaksanakan/mengejakan kembali pekerjaan Pemborongan dan mengerjakan pekerjaan yang belum dikerjakan sebagaimana tersebut dalam Posita Butir. 4. 1), dan 4. 2) Sesuai dengan Rencana Anggaran Belanja (RAB).

10. Menghukum Tergugat.Ir untuk Menyerahkan Surat Ijin Hinder Ordonantie (HO)/Ijin Gangguan dan mengembalikan kelebihan pembayaran IMB dan HO sebesar Rp 14 798.232,- (empat belas juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah kepada Penggugat.Ir

11. Menghukum Tergugat.Ir membayar ganti rugi kepada Penggugat. Ir sebesar Rp. 8.656.797.160,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus enam puluh rupiah).

12. Menghukum Tergugat.Ir atas keterlambatannya membayar ganti rugi kepada Penggugat. Ir sebesar 10 % dari uang sebesar Rp. 8.656.797.160,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus enam puluh rupiah).- terhitung sejak diajukannya Gugatan Rekonpensi ini di Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Tergugat. Ir melaksanakan putusan perkara ini.

13. Menghukum Tergugat. Ir membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat. Ir sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat. Ir melaksanakan isi putusan perkara ini.

14. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat.Ir.

15. Menghukum Tergugat. Ir membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang dipandang adil dan bijaksana (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan tanggal 25 Mei 2016 Nomor: 455/Pdt.G/2015/PN.Smg, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Hal 37 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh gugatan Penggugat;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi, karena tidak mengerjakan pekerjaan sesuai Rencana Anggaran Belanja (RAB) dan tidak menyerahkan surat ijin Hinder ordonantie (HO) / ijin gangguan);
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan surat HO atas nama Esti Isniati tersebut kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat mengembalikan kelebihan pembayaran IMB dan HO sebesar Rp.9.098.232,- (sembilan juta sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) kepada Penggugat, dengan kewajiban Penggugat tetap harus membayar kekurangannya kepada Tergugat sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp. 741.000,- (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor: 455/Pdt.G/ 2015/PN Smg jo N0.50/Pdt.U/2016/PN Smg tanggal 01 Juni 2016 yang dibuat oleh Tri Mandoyo,SH.Mhum, Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 455/Pdt.G/2015/PN Smg tanggal 25 Mei 2016 dan permohonan banding telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat,dengan Relas Pemberitahuan pernyataan banding dengan Nomor:455/Pdt.G/2015/PN Smg jo N0.50/Pdt.U/2016/PN Smg pada tanggal 17 Juni 2016 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori banding tanggal 18 Oktober 2016, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 19 Oktober 2016 dan Memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori banding No.455/Pdt.G/2015/PN Smg jo No.50/Pdt.U/2016/PN Smg pada tanggal 8 Nopember 2016 oleh Jursita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Semarang masing-masing pada tanggal 8 Nopember 2016 dan tanggal 9 Nopember 2016 telah memberitahukan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara banding No.455 / Pdt.G / 2015 / PN Smg jo N0.50/Pdt.U/2016/PN Smg oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sebagai Yudex factie, setelah mempelajari berkas perkara secara keseluruhan (gugatan, jawab jinawab, bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dalam tingkat pertama sebagaimana tertera dalam Berita Acara sidang peradilan tingkat pertama serta Memori banding yang disampaikan pada tingkat banding), maka Majelis Hakim tingkat banding mendapatkan fakta-fata sebagai berikut;

- Bahwa atas permintaan Terbanding semula Tergugat, Pembanding semula Penggugat bersedia untuk melakukan Pembangunan Konstruksi atap baja konvensional didaerah Solo dengan RAB (Rancangan Anggaran Biaya) sebesar Rp.268.320.000,-(dua ratus enam puluh delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) tertanggal 21 Oktober 2013;
- Bahwa akan tetapi RAB tersebut ditolak oleh Terbanding semula Tergugat dengan alasan Terbanding semula Tergugat berkeinginan untuk sekalian membuat gudang beras di Juwiring, Delanggu Klaten yang kemudian disebut sebagai OBYEK SENGKETA;

Hal 39 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



- Bahwa atas permintaan Terbanding semula Tergugat tersebut kemudian mengajukan RAB sebesar Rp.1.114.500.185,- (satu milyar seratus empat belas juta lima ratus ribu seratus delapan puluh lima rupiah) tertanggal 13 Nopember 2013
- Bahwa dari Rancangan Anggaran Biaya (RAB) sebesar Rp.1.114.500.185,- (satu milyar seratus empat belas juta lima ratus ribu seratus delapan puluh lima rupiah) tersebut Terbanding semula Tergugat meminta potongan harga menjadi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) permintaan mana disetujui Pemanding semula Penggugat sehingga Pemanding semula Penggugat mencabut Rancangan Anggaran Biaya (RAB) tertanggal 19 Nopember 2013 sebsar Rp.1.114.500.185,- (satu milyar seratus empat belas juta lima ratus ribu seratus delapan puluh lima rupiah) menjadi Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tertanggal 31 Maret 2014
- Bahwa dari biaya Pembangunan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) tersebut disetujui pembayaran dilakukan dalam tujuh termin, akan tetapi Terbanding semula Tergugat baru melunasi pembayaran sebagai berikut:
 1. Tanggal 12 Maret 2014 Pembayaran uang muka (down payment) sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 2. Tanggal 17 Maret 2014 cicilan Pembayar termin ke satu Rp.50.000.000 ,- (lima puluh juta rupiah);
 3. Tanggal 30 Juni 2014 Pelunasan Pembayaran Termin ke satu sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 4. Tanggal 26 Agustus 2014 cicilan Pembayaran Termin ke dua sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
 5. Tanggal 15 Septembaer 2014 Cicilan Pemayaran Termin ke dua sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
 6. Tanggal 23 September 2014 Pelunasan Pembayaran termin ke dua dan Pembayaran Termin ke tiga sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 7. Tanggal 18 Nopember 2014 Pelunasan Pembayaran Termin ke tiga dan ke empat sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);



Dengan demikian total pembayaran Terbanding semula Tergugat kepada Pemanding semula Penggugat sampai Termin ke empat adalah Rp.770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah);

- Bahwa dengan selesainya pembangunan obyek sengketa oleh Pemanding semula Penggugat pada tanggal 28 Pebruari 2015 Terbanding semula Tergugat masih mempunyai kewajiban pembayaran kepada Pemanding semula Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)- Rp.770.000.000= Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa ada 9 (sembilan) item yang tetap dikerjakan Pemanding semula Penggugat yang tidak sesuai dengan Rancangan Anggaran Belanja, yaitu yang seharusnya dikerjakan Pemanding semula Penggugat dengan harga Rp.674.000.000,- (enam ratus tujuh puluh empat juta rupiah), akan tetapi dikerjakan dengan biaya Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa dari bukti pembayaran untuk biaya IMB dan HO ada kelebihan biaya yang harus dikembalikan kepada Terbanding semula Tergugat sebesar Rp.8.098.232,- (delapan juta sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut serta dengan memperhatikan Memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat serta mempelajari pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 455/Pdt.G/2015/PN Smg tertanggal 25 Mei 2016, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor:455/Pdt.G/2015/PN Smg dapat dipertahankan untuk dikuatkan atau sebaliknya dibatalkan, kemudian Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri dipertimbangkan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa materi eksepsi sebagaimana termuat dalam jawaban Terbanding semula Tergugat adalah bahwa gugatan Pemanding semula Penggugat belum waktunya/prematur dalam gugatan Pemanding semula Penggugat kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa mengenai kedua eksepsi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis

Hal 41 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya Nomor: 455/Pdt.G/2015/PN Smg tertanggal 25 Mei 2016 sudah tepat dan benar, sehingga kedua Eksepsinya tersebut harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Pembanding semula Penggugat mendalihkan pada pokoknya bahwa Terbanding semula Tergugat tetap ingkar janji karena Terbanding semula Tergugat tidak melakukan kekurangan pembayaran berdasarkan perjanjian pembayaran tanggal 31 Maret 2014 dan berdasarkan kesepakatan lisan pengurusan pembuatan IMB dan HO atas obyek sengketa kekuarangan sebesar Rp. 189.336.855,- (seratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus lima puluh lima);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terbanding semula Tergugat menyatakan bahwa walaupun mengakui adanya perjanjian 31 Maret 2014 tapi sebaliknya Terbanding semula Tergugat mendalihkan bahwa Pembanding semula Penggugat yang ingkar janji karena pekerjaan Pembanding semula Penggugat belum selesai dan ada beberapa pekerjaan yang tidak sesuai dengan Rancangan Anggaran Belanja (RAB) dan mengenai pengumuman pembuatan IMB dan HO masih ada kelebihan pembayaran Terbanding semula Tergugat sebesar Rp.14.789.232 (empat belaaas juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam putusanya Nomor: 455/Pdt.G/2015/PN Smg tertanggal 25 Mei 2016 bahwa tidak ternyata ada kurang bayar sebesar Rp.189.336.885 (seratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus delapan puluh lima), maka petitum Terbanding semula Tergugat ingkar janji yaitu tidak melakukan pembayaran atas kurang bayar sejumlah tersebut harus ditolak dengan demikian maka petitum-petitum lainnya yang diperhitungkan dari jumlah tersebutpun harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai nilai proyek (obyek sengketa) sebesar Rp.1.000.000,- (satu milyar rupiah) diakui baru dibayar Terbanding semula Tergugat sejumlah Rp.770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) sesuai bukti P.12 sampai dengan P.22 sehingga dengan demikian Terbanding semula Tergugat masih kurang bayar



kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp.230.000.000,-(dua ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi (ahli) David Widiyanto, ST yang diajukan Terbanding semula Tergugat ternyata bahwa ada 9 (sembilan) bagian yang telah dikerjakan akan tetapi hasil dari pekerjaan tersebut tidak sesuai RAB (Rancangan Anggaran Belanja) yaitu yang seharusnya dikerjakan Pembanding semula Penggugat dengan biaya Rp.674.000.000,-(enam ratus tujuh puluh empat juta rupiah) akan tetapi dikerjakan hanya dengan harga Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan demikian ada selisih harga Rp.674.000.000-Rp.480.000.000,- = Rp.194.000.000,- (seratus sembilan puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa disamping itu ternyata dari bukti T.20 Terbanding semula Tergugat telah menyerahkan uang sebesar Rp.32.000.000 (tiga puluh dua juta rupiah) untuk mengurus IMB dan HO akan tetapi biaya pengurusan itu hanya habis Rp.23.901.768,- (dua puluh tiga juta sembilan ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) sehingga masih ada kelebihan uang Terbanding semula Tergugat ditangan Pembanding semula Penggugat sebesar Rp.8.098.232 (delapan juta sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka kelebihan bayar dari Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat adalah sebesar Rp.194.000.000 + Rp.8.098.232 = Rp.202.098.232 (dua ratus dua juta sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa apabila kelebihan bayar Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat dikompensasikan dengan kurang bayar Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat maka Terbanding semula Tergugat masih harus membayar kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp.230.000.000 – Rp.202.098.232= Rp.27.901.768 (dua puluh tujuh juta sembilan ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) , dengan demikian petitem gugatan Pembanding semula Penggugat agar Terbanding semula Tergugat dinyatakan ingkar janji patut dikabulkan hanya sejumlah jumlah tersebut;



Menimbang, bahwa mengenai petitum agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu oleh karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR maka harus ditolak, dengan demikian maka gugatan Pembading semula Penggugat dikabulkan sebagian;

DALAM REKONPENS

Menimbang, bahwa maksud gugatan Pembading semula Penggugat Rekonvensi /Terbading semula Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi dianggap sebagai bagian pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam Konvensi, bahwa Pembading semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus membayar/ mengembalikan kelebihan biaya 9 (sembilan) bagian pekerjaan sebesar Rp.194.000.000 dan biaya kelebihan biaya pengumuman IMB dan HO sebesar Rp.8.098.232 kepada Penggugat Rekonvensi /Terbading /Tergugat Konvensi sebesar Rp.202.098.232 (dua ratus dua juta sembilan puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) dan sebaliknya Penggugat Rekonvensi/Terbading semula Tergugat Konvensi harus membayar biaya pembangunan obyek sengketa sebesar Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Pembading semula Penggugat Konvensi/ sehingga dengan demikian apabila kewajiban Pembading semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di kompensasikan dengan kewajiban Pembading semula Penggugat Konvensi maka Terbading/Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi masih harus membayar kepada Pembading semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.230.000.000,- - Rp.202.098.232 = Rp.27.901.768,-

Menimbang, bahwa karena terbukti bahwa Terbading semula Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah membayar lunas biaya pengumuman IMB dan HO kepada Pembading semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Pembading semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus menyerahkan IMB dan HO kepada Terbading semula Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa petitum-petitum Terbading /Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi selebihnya dengan mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya Nomor:

Hal 44 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



455/Pdt.G/2015/PN Smg tanggal 25 Mei 2016, maka petitutm-petitum tersebut dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding / Penggugat Rekonvensi diharuskan membayar kekurangan biaya sebesar Rp.27.901.768,- kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka sebagai pihak yang kalah Terbanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus dihukum membayar ongkos perkara yang besarnya seperti tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa sesuai fakta fakta yang dipertimbangkan kembali tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 455 / Pdt.G / 2015 / PN Smg tanggal 25 Mei 2016, tidak dapat dipertahankan lagi karena itu harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Mengingat Pasal 1243 KUHPerdata dasan peraturan serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 455 / Pdt.G / 2015 / PN Smg, tanggal 25 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terbanding semula Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

-Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi sebagian;

Hal 45 dari 47 hal.Pts.N0.556/Pdt/2016/PT SMG



- Menyatakan Terbanding semula Tergugat ingkar janji karena belum membayar kekurangan biaya pembangunan obyek sengketa;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar kurang biaya sebesar Rp.27.901.268,- kepada Pemanding semula Penggugat;
- Menolak gugatan Pemanding semula Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Mengabulkan gugatan Terbanding / Penggugat Rekonvensi sebagian;
- Menghukum Pemanding / Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan IMB dan HO kepada Terbanding/ Penggugat Rekonvensi;
- Menolak gugatan Terbanding / Penggugat Rekonvensi selebihnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

Menghukum Terbanding / Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Rabu, tanggal 8 Maret 2017**, oleh Kami **H.Arifin, S.H.,MM** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis dengan **Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.** dan **Dina Krisnayati, S.H.** sebagai Hakim-Hakim Anggota , putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 15 Maret 2017** , diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Sutrisno, S.H.** Panitera Pengganti tersebut akan tetapi



tanpa dihadiri para Pihak yang berpekara;

Hakim Anggota ;

Ketua Majelis ;

ttd

ttd

Rangkilemba lakukua, S.H.,M.H.

H. Arifin, S.H.,M.M

ttd

Dina Krisnyati,S.H.

Panitera Pengganti ;

ttd

Sutrisno, S.H .

Biaya-biaya ;

- 1. Meterai putusan RP. 6.000,-
- 2. Redaksi putusan..... RP. 5.000,-
- 3. Biaya pemberkasan RP.139.000,-

JUMLAH RP. 150.000,-

