



P U T U S A N

NO. 274/Pdt.G/2016/PN.Jak.Sel

DEMI KEADILAN DAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada Peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

KARL PROESCHL: Pemegang paspor Austria No. P7231945, Kartu ijin tinggal terbatas JEGAC 39543 beralamat di Jalan Bogor No 566 Blok M RT 004, RW 020, Cinere, Depok. Yang diwakili oleh Kuasanya bernama Mudha Ramadhani Siregar SH, Advokat dari Kantor Konsultan Mudha Ramadhani Siregar Advocate & Legal Consultant beralamat di Komplek Perkantoran Grand Bintaro A3, Lantai 2, Jalan Raya Bintaro Permai No. 1 Bintaro, Pesanggrahan, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Februari 2016 yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

MELAWAN:

ONY KRISTANTO ST, beralamat di jalan Sidermo PDK I/158, Surabaya, Jawa Timur dan sesuai perjanjian, Jalan Masjid 37A Prapen RT 04/RW06 Kelurahan Panjang Jiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Surabaya, Jawa Timur (sesuai KTP) dan terakhir di perumahan Citra Grand Cibubur, Cluster The Varden 06, Blok S 06/10, Cibubur, Bekasi, Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai: TERGUGAT.

Pengadilan Negeri tersebut ;

- Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;
- Telah membaca dan meneliti bukti surat yang diajukan para pihak;
- Telah mendengar saksi-saksi dan para pihak di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 april 2016 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah register perkara Nomor:274/Pdt.G/2016/PN.JKTSEL pada tanggal 27 April 2016 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Hal 1 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam rangka pembangunan rumah di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok 15615, Penggugat telah menunjuk dan memberi kepercayaan kepada Tergugat In Casu Ony Kristanto, ST sebagai *kontraktor* yang bertanggung jawab dalam konstruksi, pembangunan dan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut;
2. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2012 Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk menandatangani Contracting Work Letter Agreement Number: 09/S/SP3.JKT/06/12, selanjutnya disebut "Perjanjian" diatas materai (vide bukti P.1);
3. Bahwa perjanjian bukti P-1 diatas, dibuat dengan memenuhi syarat hukum untuk sahnya persetujuan seperti diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka menurut hukum 'Perjanjian' tersebut berlaku SAH dan MENGIKAT sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat, hal mana sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan;

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

4. Bahwa menurut Pasal 3 Duration Of Working Processing dari perikatan tersebut berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1): *THE SECOND PARTY shall complete the work contemplate in this agreement within 6 (six) month from the date of this agreement is signed by both parties and ends once handover documents are signed and the work has been signed by the FIRST PARTY*

(PIHAK KEDUA menyelesaikan pekerjaan yang dimaksud dalam perjanjian ini dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak dan berakhir setelah dokumen serah terima ditandatangani dan pekerjaan telah ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA)

5. Bahwa menurut Pasal 5 Wholesale Prices dari perikatan tersebut berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1): *The number of wholesale prices in accordance with Article 1 is:*

Hal 2 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Number of wholesale prices Rp 1.250.000.000,-

Spelled out: One billion Two Hundred And Fifty Million Rupiah

(Jumlah harga wholesale sesuai dengan Pasal 1 adalah:

Total jumlah harga wholesale Rp 1.250.000.000,-

Huruf: Satu Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

6. Bahwa menurut Pasal 6 Payment dari perikatan tersebut berbunyi sebagai berikut:

It is agreed by both parties that the payment of the project will be split over 7 (seven) monthly installments starting July 1, 2012 after reduced by 5% retention with below details

- 1. Payment of installment 1 shall be after contract is signed or latest on July 1, 2012 in the amount of Rp 169.642.000,- (One Hundred Sixty Nine Million And Six Hundred And Forty Two Thousand Rupiah)*
- 2. Installment 2 until 7 shall be paid on a monthly based every 1th of each month until the month of January 2013*
- 3. Retention fee in the amount of Rp 62.500.000 (Sixty Two Million And Five Hundred Rupiah) shall be paid 3 (three) months after the official handover documents are signed*

(Disepakati oleh kedua belah pihak bahwa pembayaran proyek akan dibagi ke dalam 7 (tujuh) bulan mulai tanggal 1 Juli 2012 setelah dikurangi dengan 5 (lima) % retensi dengan rincian di bawah ini:

- 1. Jadwal Pembayaran angsuran 1 adalah setelah kontrak ditandatangani atau paling lambat pada 1 Juli 2012 sejumlah Rp 169.642.000,- (Seratus Enam Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Empat Puluh Dua Ribu Rupiah)*
- 2. Angsuran 2 sampai 7 dibayar secara bulanan setiap tanggal 1 setiap bulan sampai bulan Januari 2013*
- 3. Biaya Retensi sebesar Rp 62.500.000,- (Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dibayar 3 (tiga) bulan setelah dokumen serah terima resmi ditandatangani*

7. Bahwa dari Bulan Juni 2012 s/d Juni 2013 Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat, sbb:

- Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 27 Juni 2012 (vide bukti P.2);
- Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 27 Juni 2012 (vide bukti P.3);

Hal 3 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 28 Juni 2012 (vide bukti P.4);
- Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 28 Juni 2012 (vide bukti P.5);
- Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 29 Juni 2012 (vide bukti P.6);
- Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 30 Juni 2012 (vide bukti P.7);
- Rp 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah) tanggal 31 Juli 2012 (vide bukti P.8);
- Rp 48.916.000,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) tanggal 1 Agustus 2012 (vide bukti P.9);
- Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tanggal 1 September 2012 (vide bukti P.10);
- Rp 67.319.000,- (enam puluh tujuh juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah) tanggal 3 September 2012 (vide bukti P.11);
- Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) tanggal 13 September 2012 (vide bukti P.12);
- Rp 57.916.000 (lima puluh tujuh juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) tanggal 14 September 2012 (vide bukti P.13);
- Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tanggal 13 Oktober 2012 (vide bukti P.14);
- Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 18 Oktober 2012 (vide bukti P.15);
- Rp 37.916.000,- (tiga puluh tujuh juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) tanggal 8 Nopember 2012 (vide bukti P.16);
- Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tanggal 8 Nopember 2012 (vide bukti P.17);
- Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 29 Nopember 2012 (vide bukti P.18);
- Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 17 Desember 2012 (vide bukti P.19);
- Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 27 Desember 2012 (vide bukti P.20);
- Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) tanggal 5 Maret 2013 (vide bukti P.21);
- Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) tanggal 20 Maret 2013 (vide bukti P.22);

Hal 4 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tanggal 21 Maret 2013 (vide bukti P.23);
- Rp 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) tanggal 21 Mei 2013 (vide bukti P.24);
- Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tanggal 7 Juni 2013 (vide bukti P.25);

Pembayaran Penggugat kepada Tergugat diatas Total Rp.1.264.067.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh empat juta enam puluh tujuh ribu rupiah);

8. Bahwa sampai dengan jatuh tempo tanggal 18 Desember 2012 atau 6 (enam) bulan setelah Perjanjian ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, Tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok 15615 sebagaimana Perjanjian;
9. Bahwa sebagaimana kewajibannya kepada Penggugat, Tergugat berjanji akan segera menyelesaikan tanggung jawabnya sebagaimana Perjanjian dalam waktu segera. Namun ternyata janji Tergugat tersebut hanya sebatas janji, bahkan beberapa kali Penggugat berusaha menghubungi Tergugat, tapi Tergugat tidak merespon;
10. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2013 diadakan pertemuan antara Penggugat, Tergugat dan Yudho (Project Manager dari Tergugat) untuk pembahasan kembali sebagaimana Perjanjian dan disepakati pemeriksaan pekerjaan rumah di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok 15615 bersama-sama antara Penggugat, Tergugat dan Yudho (Project Manager dari Tergugat) untuk mengetahui pekerjaan yang belum diselesaikan Tergugat sebagaimana Villa Sawangan – Final Task (vide bukti P.26);
11. Bahwa kemudian disepakati secara lisan oleh Penggugat dan Tergugat untuk batas waktu penyelesaian rumah di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok 15615 adalah tanggal 31 Juli 2013, namun sampai dengan jatuh tempo tersebut Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya;
12. Bahwa menurut Pasal 7 Perjanjian dari perikatan tersebut berbunyi sebagai berikut:

Hal 5 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (1): *If the second party (Tergugat) cannot meet the article 4, the second party (Tergugat) will be fined by 0,03% per day.*

(Jika pihak kedua tidak dapat memenuhi Pasal 4, pihak kedua akan didenda sebesar 0,03% per hari)

Ayat (3): *Period of claims is no later than one month had to be resolved, and if need to be solved, the rest is charged with interest at 0,8% per month.*

(Klaim harus diselesaikan dalam waktu paling lambat satu bulan, dan jika perlu diselesaikan, sisanya dibebankan dengan bunga sebesar 0,8% per bulan)

13. Bahwa terhitung bulan Desember 2012 s/d bulan Juli 2013 bunga sebagaimana Pasal 7 Perjanjian akibat penundaan pekerjaan yang wajib dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah, sbb:

MONTH	YEAR	DAYS	INTEREST	REMARKS
House Price				1.250.000.000
Interest				0,03% per day
				0,08% per month
December	2012	13	Rp 4.875.000	0,03% per day
January	2013		Rp 10.000.000	0,08% per month
February	2013		Rp 10.000.000	0,08% per month
March	2013		Rp 10.000.000	0,08% per month
April	2013		Rp 10.000.000	0,08% per month
May	2013		Rp 10.000.000	0,08% per month
June	2013		Rp 10.000.000	0,08% per month
July	2013		Rp 10.000.000	0,08% per month
TOTAL			Rp 74.875.000	

14. Bahwa Penggugat telah memberi kesempatan kembali kepada Tergugat, sebagaimana ADDENDUM to Contracting Work Agreement (Number: 09/S1/SP3.JKT/06/12) tanggal 26 Agustus 2013 yang telah disepakati dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat di atas materai, selanjutnya disebut "ADDENDUM"(vide bukti P.27);

15. Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat Pertanggung Jawaban atas penyelesaian pekerjaan yang belum selesai sebagaimana poin 10 dan Tergugat berjanji akan menyelesaikan pekerjaan yang belum selesai tersebut, namun ternyata janji Tergugat tersebut hanya sebatas janji, Tergugat tidak

Hal 6 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah menepati janjinya untuk menyelesaikan pekerjaannya dan Tergugat selalu menghindar untuk bertemu dengan Penggugat;

16. Bahwa menurut Pasal 7 ADDENDUM dari perikatan tersebut berbunyi sebagai berikut:

"If the SECOND PARTY (Tergugat) does not meet to finish the house project by Saturday, September 14, 2013, the FIRST PARTY (Penggugat) has the right to charge Penalty in the amount of Rp 1,500,000 per day until the house project is finished and the hand over documents are signed by both Parties"

(Jika PIHAK KEDUA tidak memenuhi tenggat waktu untuk menyelesaikan proyek rumah pada Sabtu, 14 September 2013, PIHAK PERTAMA memiliki hak untuk mengenakan penalti sebesar Rp 1.500.000 per hari sampai proyek rumah diselesaikan dan dokumen serah terima ditandatangani oleh Para Pihak)

17. Bahwa Tergugat sampai jatuh tempo tanggal 14 September 2013 tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok 15615 sebagaimana ADDENDUM;

18. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat via Handphone, SMS dan E-mail tetapi Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik untuk menyelesaikan pembangunan rumah di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok 15615;

19. Bahwa pada tanggal 14 Nopember 2014 Penggugat mengirim Surat TERMINATION NOTICE – House Project at Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan Depok 15615 – Indonesia kepada Tergugat;

20. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat yang tidak mau melaksanakan kewajibannya dan tidak mau bertemu dengan Penggugat, walaupun Penggugat telah berusaha terus-menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini, hal mana membuktikan bahwa Tergugat telah lalai atau wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;

21. Bahwa terhitung tanggal 15 September 2013 s/d tanggal 13 Nopember 2014 penalti sebagaimana Pasal 7 ADDENDUM yang wajib dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah Total Rp 637.500.000,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), adapun perincian sbb:

MONTH	YEAR	DAYS	PENALTY PER DAY	TOTAL PENALTY PER MONTH

Hal 7 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



September	2013	16	Rp 1,500,000	Rp 24,000,000
Oktober	2013	31	Rp 1,500,000	Rp 46,500,000
Nopember	2013	30	Rp 1,500,000	Rp 45,000,000
Desember	2013	31	Rp 1,500,000	Rp 46,500,000
Januari	2014	31	Rp 1,500,000	Rp 46,500,000
Februari	2014	28	Rp 1,500,000	Rp 42,000,000
Maret	2014	31	Rp 1,500,000	Rp 46,500,000
April	2014	30	Rp 1,500,000	Rp 45,000,000
Mei	2014	31	Rp 1,500,000	Rp 46,500,000
Juni	2014	30	Rp 1,500,000	Rp 45,000,000
Juli	2014	31	Rp 1,500,000	Rp 46,500,000
Agustus	2014	31	Rp 1,500,000	Rp 46,500,000
September	2014	30	Rp 1,500,000	Rp 45,000,000
Oktober	2014	31	Rp 1,500,000	Rp 46,500,000
Nopember	2014	13	Rp 1,500,000	Rp 19,500,000
TOTAL				Rp 637,500,000

22. Bahwa dikarenakan Tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok 15615, mengakibatkan Penggugat mengeluarkan biaya-biaya, sbb:

- Sewa Kristal Hotel dari tanggal 29 s/d 31 Oktober 2012 sebesar Rp 3.371.060,- (tiga juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu enam puluh rupiah) (vide bukti P.28);
- Sewa Margot Apartemen dari tanggal 31 Oktober s/d 5 Nopember 2012 sebesar Rp 3.750.000,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) (vide bukti P.29);
- Pembelian 1 buah Modem sebesar Rp 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) tanggal 23 Nopember 2012, karena Modem lama rusak karena Serangan Petir, akibat anti petir tidak berfungsi (vide bukti P.30);
- Pencurian tanggal 19 Desember 2012 sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah), dikarenakan rumah belum dipasang pagar;
- Sewa Hotel Mercure tanggal 29 Desember 2012 Rp 1.089.000,- (satu juta delapan puluh sembilan ribu rupiah) (vide bukti P.31);
- Pembelian Microwave di Carrefour Lebak Bulus sebesar Rp 799.000,- (tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) tanggal 31 Desember 2012 (vide bukti P.32);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sewa Hotel Mercure tanggal 6 Januari 2013 sebesar Rp 1.089.000,- (satu juta delapan puluh sembilan ribu rupiah) (vide bukti P.33);
- Pembayaran kepada Pendi Bin Said sebesar Rp 1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah) tanggal 13 Januari 2013 (vide bukti P.34);
- Sewa Hotel Mercure tanggal 22 Januari 2013 sebesar Rp 1.367.300,- (satu juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah) (vide bukti P.35);
- Pembayaran Listrik Prabayar sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 23 Januari 2013 dikarenakan listrik di rumah tidak berfungsi dan alokasi mesin listrik genset tidak berfungsi (vide bukti P.36);
- Pembayaran perangkat Apple sebesar Rp 2.299.000,- (dua juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) tanggal 13 Februari 2013 (vide P.37);
- Pembayaran LED Smart TV 55 inc sebesar Rp 28.498.000,- (dua puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) tanggal 13 Februari 2013 dikarenakan TV lama rusak karena petir dimana penangkal petir tidak berfungsi (vide bukti P.38);
- Pembayaran Listrik Prabayar sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 14 Februari 2013 dikarenakan listrik di rumah tidak berfungsi dan alokasi mesin listrik genset tidak berfungsi (vide bukti P.39);
- Pembayaran Listrik Prabayar sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 19 Maret 2013 dikarenakan listrik di rumah tidak berfungsi dan alokasi mesin listrik genset tidak berfungsi (vide bukti P.40);
- Servis Samsung sebesar Rp 406.000,- (empat ratus enam ribu rupiah) tanggal 19 Maret 2013 (vide bukti P.41);
- Pembayaran Listrik Prabayar sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 22 April 2013 dikarenakan listrik di rumah tidak berfungsi dan alokasi mesin listrik genset tidak berfungsi (vide bukti P.42);
- Pembayaran Listrik Prabayar sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 28 Juli 2013 dikarenakan listrik di rumah tidak berfungsi dan alokasi mesin listrik genset tidak berfungsi (vide bukti P.43);
- Pembayaran Berobat Penggugat di RS Sari Asih Ciputat sebesar Rp154.983,- (seratus lima puluh empat ribu sembilan ratus delapan puluh tiga rupiah) tanggal 31 Agustus 2013 (vide bukti P.44);
- Pembayaran Berobat Penggugat di RS Sari Asih Ciputat sebesar Rp 97.000,- (sembilan puluh tujuh ribu rupiah) tanggal 2 September 2013 (vide bukti P.45);
- Pembayaran Berobat Penggugat di RS Sari Asih Ciputat sebesar Rp.310.000,- (tiga ratus sepuluh ribu rupiah) tanggal 3 September 2013 (vide bukti P.46);

Hal 9 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Laundry sebesar Rp 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) tanggal 15 September 2013 (vide bukti P.47);
- Laundry Cuci Seterika sebesar Rp 96.000,- (sembilan puluh enam ribu rupiah) tanggal 15 September 2013 (vide bukti P.48);
- Laundry Cuci Seterika sebesar Rp 48.000,- (empat puluh delapan ribu rupiah) tanggal 20 September 2013 (vide bukti P.49);
- Laundry Celana Panjang sebesar Rp 12.000,- (dua belas ribu rupiah) tanggal 20 September 2013 (vide bukti P.50);
- Laundry Cuci Seterika sebesar Rp 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) tanggal 20 September 2013 (vide bukti P.51);
- Pembayaran kepada Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 27 September 2013 untuk pembelian bahan material (vide bukti P.52);
- Pembayaran Upah Pekerja kepada Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 3 Oktober 2013, dikarenakan Upah Pekerja tidak dibayar Tergugat (vide bukti P.53);
- Pembayaran Upah Kerja Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 10 Oktober 2013 dikarenakan Upah tidak dibayar Tergugat (vide bukti P.54);
- Pembayaran Upah Pekerja kepada Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 17 Oktober 2013 dikarenakan Upah Pekerja tidak dibayar Tergugat (vide bukti P.55);
- Pembayaran Upah Pekerja kepada Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 24 Oktober 2013, dikarenakan Upah tidak dibayar Tergugat (vide bukti P.56);
- Pembayaran kepada Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 20 Nopember 2013, untuk pembelian bahan material dan Upah Pekerja yang tidak dibayar Tergugat (vide bukti P.57);
- Pembayaran Jasa Hukum sebesar Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah) tanggal 29 Nopember 2013 (vide bukti P.58);
- Pembayaran kepada Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 29 Nopember 2013, untuk pembelian bahan material dan Upah Pekerja yang tidak dibayar Tergugat (vide bukti P.59);
- Pembayaran Upah Kerja Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 6 Desember 2013 (vide bukti P.60);

Hal 10 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Jasa Hukum sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 13 Desember 2013 (vide bukti P.61);
 - Pembayaran Upah Kerja Eko Agus Putranto alias Robby sebesar Rp 380.000,- (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) tanggal 16 Desember 2013 (vide bukti P.62);
 - Pembayaran kepada Cussoy Peggy Yunita sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 3 Desember 2014 (vide bukti P.63);
 - Perbaiki Kolam Renang sebesar Rp 55.500.000,- (lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 17 Oktober 2015 (vide bukti P.64);
 - Pembayaran Jasa Hukum sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 20 Desember 2015 (vide bukti P.65);
 - Pembayaran Jasa Hukum sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 15 Januari 2016 (vide bukti P.66);
- Biaya yang dikeluarkan Penggugat tersebut diatas Total Rp 135.516.343,- (seratus tiga puluh lima juta lima ratus enam belas ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah);

23. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga karenanya secara dan menurut hukum Penggugat berhak menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi, materiil, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

a. Pembayaran Penggugat kepada Tergugat

dari bulan Juni 2012 s/d Juni 2013..... Rp 1.264.067.000,-

b. Bunga

dari bulan Desember 2012 s/d Juli 2013.....Rp 74.875.000,-

c. Penalty

dari bulan September 2013 s/d Nopember 2014.....Rp 637.500.000,-

c. Biaya yang dikeluarkan Penggugat

dari bulan Oktober 2012 s/d Januari 2016..... Rp 135.516.343,-

Total Rp.2.111.958.343 (dua milyar seratus sebelas juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah).

24. Bahwa menurut Pasal 9 Perjanjian Contracting Work Letter Agreement Number: 09/SI/SP3.JKT/06/12 tanggal 18 Juni 2012 dari perikatan tersebut berbunyi sebagai berikut:



Ayat (2): *That the bulk of this contract and its consequences , both parties agree to choose where the law does not change, namely The Office of the State District Court Jakarta Selatan as the final step to resolve any issues if both parties do not reach any amicable solution within 6 (six) month starting from the date of the issue arise*

(Mengenai kontrak ini dan konsekuensinya, kedua pihak setuju untuk memilih di mana hukum tidak diubah, yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai langkah terakhir untuk menyelesaikan setiap masalah di mana para pihak tidak dapat mencapai penyelesaian secara damai dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal masalah muncul)

25. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*);
26. Bahwa wajar bila Penggugat membebankan adanya uang paksa (dwangsom) yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah Perjanjian Contracting Work Letter Agreement Number: 09/SI/SP3.JKT/06/12 tanggal 18 Juni 2012 berikut ADDENDUM to Contracting Work Agreement (Number: 09/S1/SP3.JKT/06/12) tanggal 26 Agustus 2013 antara Penggugat dan Tergugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 2.111.958.343 (dua milyar seratus sebelas juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah) kepada Penggugat secara tunai;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada banding, kasasi, maupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari bila lalai dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak tanggal putusan ini sampai dengan tanggal dilunasinya seluruh kewajibannya;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;



Atau bila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk itu Penggugat telah hadir di persidangan kuasanya tersebut, sementara pihak Tergugat hadir pada persidangan tertanggal 1 September 2016, setelah surat gugatan Penggugat dibacakan, yaitu kuasanya bernama Exsaudi R Simanurung SH, Fredi T Manurung SH, Donald A Situmorang SH dan Riconaldi Nainggolan SH advokat dari Law Office Exsaudi R Simanurung dan Partners, beralamat di gedung Yarnati lantai 3, ruang 308 jalan Proklamasi No 44 Pengangsaan, Menteng Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa karena hadirnya Penggugat di persidangan setelah surat gugatan Penggugat dibacakan maka mediasi sebagaimana ditentukan dalam Perma No 1 tahun 2003 Jo Perma No 1 tahun 2016 tidak dapat dilakukan. Dan kemudian memerikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan jawabannya dan untuk itu pihak Tergugat pada persidangan tersebut menyerahkan jawabannya secara tertulis dengan suratnya tertanggal 1 September 2016 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang tegas diakui TERGUGAT.

I. DALAM EKSEPSI

2. Dalil gugatan wanprestasi dari PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum karena Perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT didasarkan atas kausa yang tidak halal;

Bahwa dasar *gugatan Wanprestasi* PENGGUGAT ic. KARL FROESCHL untuk menggugat TERGUGAT dalam perkara ini adalah adalah Perjanjian yang ditandatangani antara *PENGGUGAT dan TERGUGAT tanggal 18 Juni 2012 dan Addendum Perjanjian tanggal 26 Agustus 2013 (copy Perjanjian Terlampir)* yang pada pokoknya mengatur tentang kesepakatan untuk membangun sebuah rumah tinggal milik *PENGGUGAT ic. KARL FROESCHL oleh TERGUGAT yang terletak di Jl. Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok, merupakan perjanjian yang cacat hukum karena didasarkan atas kausa yang tidak halal.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kedua Perjanjian tersebut di atas, setelah dicermati dengan seksama oleh TERGUGAT, ternyata Perjanjian tersebut adalah *batal demi hukum*, karena didasarkan pada kausa yang tidak halal, hal ini sesuai dengan aturan hukum perdata yang berlaku di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam pasal 1337 KUH Perdata yang selengkapnya berbunyi:

Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;

Dalil TERGUGAT tersebut di atas didasarkan dan dibuktikan dengan fakta bahwa PENGGUGAT ic. KARL FROESCHL yang merupakan warga negara Austria (warga negara asing), *demi hukum* tidak boleh memiliki tanah dan ataupun rumah di Indonesia. Sebab berdasarkan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia, mengatur dengan tegas, bahwa HANYA WARGA NEGARA INDONESIA (WNI) YANG DAPAT MEMPUNYAI HUBUNGAN YANG SEPENUHNYA DENGAN TANAH DI INDONESIA, sebagaimana diatur dalam pasal 9 dan pasal 21 UU No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Sehingga Pengugat yang dalam hal ini merupakan warga negara asing (warga negara Austria) dan mengaku sebagai pemilik sebidang tanah yang berlokasi di Jl. Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian yang ditandatangani tanggal 18 Juni 2012 dan Addendum Perjanjian tanggal 26 Agustus 2013, *demi hukum* telah melanggar Pasal 9 dan pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 9 UUPA selengkapnya berbunyi:

- 1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- 2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 21 UUPA selengkapnya berbunyi:

- 1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Hal 14 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Bahwa tindakan PENGGUGAT ic. KARL FROESCHL yang telah melanggar hukum, yang dalam Perjanjian tersebut, dengan mengaku sebagai pemilik tanah dan kemudian menandatangani Perjanjian pembangunan rumah diatas tanahnya di Sawangan Depok, yang telah melanggar pasal 9 dan 21 UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, telah mengakibatkan dengan sendirinya Perjanjian tersebut batal demi hukum (*Null and void*). Hal ini sesuai dengan aturan hukum perdata Indonesia sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat materil, untuksahnya sebuah perjanjian, mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata selengkapnyanya berbunyi:

SUPAYA TERJADI PERSETUJUAN YANG SAH, PERLU DIPENUHI EMPAT SYARAT;

- i. KESEPAKATAN MEREKA YANG MENGIKATKAN DIRINYA;
- ii. KECAKAPAN UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN;
- iii. SUATU POKOK PERSOALAN TERTENTU;
- iv. SUATU SEBAB YANG TIDAK TERLARANG.

Bahwa berdasarkan pasal 9 dan pasal 21 UU No. 5 tahun 1960 Jo. pasal 1320 KUH Perdata Jo. pasal 1337 KUH Perdata, nyata dan jelas Perjanjian yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT batal demi hukum (*null and void*) atau setidaknya harus dibatalkan, karena perjanjian tersebut tidak didasarkan atas kausa yang halal karena



mengandung suatu sebab yang dilarang undang-undang (*ongoorlofde oorzaak*) (Yurisprudensi Mahkamah Agung no. 147 K/Sip/ 1979). Oleh karena itu, Perjanjian yang ditandatangani PENGUGAT dengan TERGUGAT termasuk seluruh turunan dari Perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, maka dengan sendirinya gugatan PENGUGAT menjadi gugur demi hukum dan PENGUGAT tidak mempunyai dasar hukum lagi untuk menggugat, hal ini sesuai denganurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu putusan MA No. 2497K/Pdt/ 1984.

Oleh karena itu Gugatan PENGUGAT demi hukum harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Surat Kuasa Pengugat cacat hukum karena didasari Perjanjian yang tidak sah;

Bahwa Surat Kuasa yang diberikan oleh PENGUGAT ic. KARL FROESCHL kepada Kuasanya ic. Muda Ramadani Siregar untuk menggugat PENGUGAT dalam hal gugatan Wanprestasi atas Perjanjian yang ditandatangani PENGUGAT tanggal 18 Juni 2012 dan Addendum Perjanjian tanggal 26 Agustus 2013, demi hukum tidak sah dan batal demi hukum, karena dasar untuk mengajukan gugatan yaitu Perjanjian yang ditandatangani oleh Pengugat dan TERGUGAT mengandung cacat hukum/tidak sah. Oleh karena Perjanjian yang ditandatangani PENGUGAT dengan TERGUGAT telah batal demi hukum, maka dengan sendirinya seluruh turunan dari Perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, dan tidak sah, termasuk tetapi tidak terbatas pada Somasi PENGUGAT, Surat Kuasa yang ditandatangani PENGUGAT dan atau gugatan PENGUGAT. Disamping itu PENGUGAT tidak mempunyai *legal standing* untuk melakukan gugatan, karena Pengugat bukan merupakan orang yang berwenang/berkapasitas (*handelingsonbevoegdheid*) untuk memberikan Surat Kuasa yang memiliki *persona standi in judicio*.

Perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak yang menurut undang-undang dinyatakan tidak berwenang, *berakibat batal demi hukum*. Sehingga dengan batalnya Perjanjian tersebut, maka dengan sendirinya demi hukum PENGUGAT tidak berhak dan berwenang untuk memberikan Surat Kuasa dan atau mengajukan gugatan aquo.

Oleh karena itu Gugatan PENGUGAT demi hukum harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Gugatan PENGUGAT tidak jelas dan kabur (*obscure libels*);



Bahwa gugatan Para PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (obscure libels) karena antara posita dan petitum gugatan tidak saling mendukung, sebab dalil-dalil PENGGUGAT dalam positanya adalah masalah wanprestasi, namun dalam petitum gugatannya PENGGUGAT justru meminta kepada Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengesahkan Perjanjian yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT tanggal 18 Juni 2012 dan Addendum Perjanjian tanggal 26 Agustus 2013. PENGGUGAT secara nyata telah meragukan keabsahan Perjanjian yang dibuatnya, sebab bagaimana mungkin meminta ganti rugi atas sebuah Perjanjian yang batal demi hukum? Menurut hukum, hal itu adalah sebuah keniscayaan. Sehingga gugatan PENGGUGAT susah untuk dipahami. Jika PENGGUGAT konsisten dengan gugatannya tentang wanprestasi, maka seharusnya gugatan PENGGUGAT dalam petitumnya harusnya hanya meminta ganti rugi atas wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dan bukan memintakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengesahkan Perjanjian tersebut; oleh karena itu demi hukum gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

5. Bahwa TERGUGAT mengakui dalil PENGGUGAT pada poin 1 dan 2 Gugatannya, bahwa benar diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah terjalin kerjasama untuk membangun kediaman (rumah) milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, yang terletak di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan Depok 15615. Kerjasama tersebut dituangkan dalam Contracting Work Letter Agreement Number: 09/SI/SP3.JKT/06/12 tertanggal 18 June 2012, selanjutnya disebut dengan "PERJANJIAN". PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menandatangani dua buah Perjanjian dengan PENGGUGAT yaitu:
 - I. Perjanjian tanggal 18 Juni 2012 yang bernama CONTRACTING WORK LETTER AGREEMENT Number 09/SI/SP3.JKT/06/12.
 - II. Addendum Perjanjian tanggal 26 Agustus 2013 yang bernama ADDENDUM TO CONTRACTING WORK AGREEMENT (Number: 09/SI/SP3.JKT/06/12).
6. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada angka 3 Gugatannya yang menyatakan " bahwa Perjanjian bukti P-1 diatas, dibuat dengan memenuhi syarat untuk sah nya sebuah persetujuan seperti diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka menurut hukum perjanjian tersebut



berlaku SAH dan MENGIKAT sebagai undang-undang terhadap PENGGUGAT dan TERGUGAT.....dst”.

Dalil PENGGUGAT jelas keliru dan menyesatkan, sebab Perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT *jelas cacat hukum* dan bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata. Sebab PENGGUGAT sejak awal telah melanggar hukum, karena dalam Perjanjian, PENGGUGAT *mengaku bertindak selaku pemilik tanah* yang akan dibangun oleh TERGUGAT yang terletak di Jl. Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok. Padahal menurut pasal 9 dan pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, menyebutkan bahwa *Orang Asing (Warga Negara Asing)* tidak boleh/tidak dibenarkan secara hukum untuk memilik tanah di Indonesia. Oleh karena itu Perjanjian tersebut telah batal demi hukum (*null and void*).

Oleh karena itu, demi hukum dalil PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

7. Bahwa benar dalam PERJANJIAN tersebut, secara garis besar diatur mengenai hal-hal, seperti : Tipe pekerjaan, lokasi pekerjaan, scope pekerjaan, bagian yang tidak dikerjakan oleh TERGUGAT, waktu pelaksanaan serta tata cara pembayaran pekerjaan yang dilakukan TERGUGAT. Hal lain yang diatur adalah mengenai penundaan pekerjaan, keadaan memaksa dan pilihan hukum apabila terjadi perselisihan diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT.
8. Bahwa semula hal yang menjadi bagian kerjasama diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam hal pembangunan rumah kediaman PENGGUGAT tersebut, terlebih dahulu telah dibicarakan dan didiskusikan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, baik langsung dalam rapat bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT maupun komunikasi yang dilakukan via email. Hasil komunikasi tersebut telah dituangkan dalam bentuk *BILL OF QUANTITY THE HOUSE OF MR. CHARLIE HOUSE, Sawangan Depok*, yang dikirimkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT via email tanggal 2 Juni 2012. Selanjutnya setelah *Bill Of Quantity* diatas disepakati, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT menandatangani Perjanjian tanggal 18 Juni 2012 yang bernama *CONTRACTING WORK LETTER AGREEMENT Number 09/SI/SP3.JKT/06/12*, dimana berdasarkan Perjanjian tersebut, TERGUGAT diberi waktu untuk selama 6 (enam) bulan untuk membangun rumah PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam PERJANJIAN dengan kondisi sebagaimana telah disepakati dalam *BILL OF QUANTITY THE*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HOUSE OF MR. CHARLIE HOUSE, Sawangan Depok. Selanjutnya sejak PERJANJIAN ditandatangani dan *Bill of Quantity* disetujui oleh PENGGUGAT, TERGUGAT sudah memulai pekerjaannya, diantaranya pengukuran tanah, marking lapangan, penggalian dan tahapan pembangunan konstruksi pada umumnya.

9. Bahwa dalam perjalanan pekerjaan TERGUGAT, ternyata PENGGUGAT banyak sekali menyampaikan permintaan pekerjaan tambahan yang tidak diatur dalam PERJANJIAN, seperti membangun kolam renang, gazebo, ruang jacuzzi, taman dan juga akses jalan. Semua permintaan tersebut disampaikan baik secara lisan maupun via email oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Kondisi ini ini jelas menyulitkan posisi TERGUGAT, dimana satu sisi TERGUGAT terikat dengan PERJANJIAN yang mengatur mengenai waktu pekerjaan, tetapi disisi lain TERGUGAT tidak ingin mnegecewakan PENGGUGAT dengan menolak permintaan PENGGUGAT. Kesemua hal tersebut dilakukan TERGUGAT adalah untuk menjamin kepuasan atas pekerjaan yang dilakukan oleh TERGUGAT.
10. Bahwa awalnya TERGUGAT tidak menyadari maksud dari PENGGUGAT mengajukan GUGATAN kepada PENGGUGAT, akan tetapi setelah memperhatikan lebih seksama isi dan GUGATAN PENGGUGAT, maka TERGUGAT menyadari bahwa hal ini hanya taktik dari PENGGUGAT untuk menghindari membayar kelebihan pekerjaan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, atau PENGGUGAT patut diduga berniat untuk mencari uang dengan cara lain dari TERGGUGAT. Dugaan TERGUGAT ini semakin diperkuat dengan informasi yang diperoleh oleh TERGUGAT, dimana ternyata rumah yang dibangun oleh TERGUGAT milik PENGGUGAT dalam perkara aquo telah dijual PENGGUGAT kepada pihak lain.
11. Bahwa ketika TERGUGAT masih melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah kediaman PENGGUGAT tersebut, ternyata pada tanggal 14 September 2012, PENGUGAT telah mengirimkan email kepada TERGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa dikarenakan sewa apartemennya akan berakhir pada tanggal 27 Oktober 2012 maka PENGGUGAT meminta TERGUGAT sebisa mungkin menyelesaikan pekerjaan rumah kediaman tersebut, meliputi ruang tidur utama, dapur, baju, listrik PLN, elektrik, air dan ruang keluarga. Padahal tahapan pekerjaan untuk tanggal tersebut adalah hanya untuk penyelesaian konstruksi. Atas permintaan tersebut disikapi secara positif (dengan itikad

Hal 19 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



baik) oleh TERGUGAT dengan maksud agar PENGGUGAT merasa nyaman dan tidak perlu memperpanjang sewa apartemen sehingga menghemat pengeluaran PENGGUGAT. TERGUGAT sebisa mungkin telah memenuhi permintaan PENGGUGAT tersebut, dimana TERGUGAT telah membuatkan *pintu jendela sementara (temporary)*, pagar keliling, kolam renang, ruang jacuzzi, gazebo, taman, pekerjaan listrik, penangkal petir dan akses jalan dari jalan raya ke dalam rumah. Hal ini dilakukan oleh TERGUGAT agar bangunan yang masih dalam tahap konstruksi tersebut bisa tetap nyaman untuk ditempati oleh PENGGUGAT.

12. Bahwa dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut, PENGGUGAT banyak sekali melakukan permintaan sekaligus komplain yang sangat mengganggu proses pekerjaan yang sedang dilakukan oleh TERGUGAT. Permintaan ini juga disikapi dengan positif sekaligus dilaksanakan oleh TERGUGAT, walaupun pada kenyataannya pekerjaan-pekerjaan tambahan tersebut sangat menguras dana TERGUGAT, atau melebihi jumlah yang disepakati dalam PERJANJIAN.
13. Bahwa atas pekerjaan-pekerjaan tambahan tersebut dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh TERGUGAT, maka TERGUGAT telah mencoba meminta kepada PENGGUGAT, akan tetapi PENGGUGAT dengan segala cara termasuk dengan tidak mau menandatangani RAB (Rencana Anggaran Biaya) pekerjaan tambahan.
14. Bahwa kondisi demikian TERGUGAT sadari sebagai sebuah kekurangan, dimana TERGUGAT sangat awam akan hal-hal tersebut. Pola pikir TERGUGAT saat itu adalah bagaimana agar semua permintaan PENGGUGAT dapat dipenuhi dengan harapan adanya perhatian dari PENGGUGAT atas biaya-biaya untuk pekerjaan tambahan yang telah dikeluarkan oleh TERGUGAT.
15. Bahwa kondisi yang harus diselesaikan oleh TERGUGAT akibat adanya beberapa pekerjaan tambahan yang dimintakan oleh PENGGUGAT, diantaranya :
 - a. *Pembelian Stabilizer guna menstabilkan daya tegangan rumah yang diakibatkan tidak siapnya trafo PLN untuk mensuplai kebutuhan listrik rumah sebesar 13.000 watt. Pembelian ini memakai dana TERGUGAT dan dalam jumlah yang sangat banyak.*
 - b. *Perubahan spesifikasi pintu dan jendela yang awalnya sesuai perjanjian adalah aluminium kaca, akan tetapi PENGGUGAT meminta agar diganti ke kaca Tempered jenis Frameless.*



Perubahan ini memerlukan pemesanan khusus dan waktu serta biaya yang tidak sedikit, akan tetapi ketika kaca dimaksud telah dipasang, PENGGUGAT merasa tidak puas dan meminta agar dikembalikan ke kaca jenis aluminium.

- c. Adanya penambahan di kamar mandi utama dan tamua, diantaranya ruang jacuzzi, perubahan ruang shower, perubahan wastafel, perubahan spesifikasi keramik yang tentunya harus dibongkar sehingga mengakibatkan perpanjangan waktu, dan penambahan biaya.*
- d. Pembangunan kolam renang dimana banyak sekali komplain dari PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT tetap berusaha untuk memenuhinya. Pekerjaan dan penyelesaian atas komplain PENGGUGAT tersebut, tentunya juga sangat memakan waktu dan biaya yang banyak.*
- e. Pembangunan Gazebo dan gudang.*
- f. Pembangunan pagar setinggi 6 meter keliling dengan tempelan batu alam yang didatangkan langsung dari Yogyakarta.*
- g. Pemindahan stabilizer dari lantai 1 ke lantai 2, termasuk juga pembongkaran dan penggantian tangga putar untuk pembantu rumah tangga.*
- h. Pembuatan akses jalan masuk sepanjang 30 meter dan perubahan pintu pagar gerbang.*
- i. Penggantian pemanas air listrik dengan pemanas air berbahan gas elpiji.*
- j. Pembangunan kolam ikan di sisi living room memanjang sampai ke arah dapur.*
- k. Pembuatan motif gambar di dinding pintu depan garasi.*

16. Bahwa penambahan item pekerjaan yang dimintakan oleh PENGGUGAT tersebut tentunya sangat berdampak terhadap penyelesaian pekerjaan yang tercantum dalam PERJANJIAN, maupun dengan biaya yang harus dikeluarkan TERGUGAT. Seharusnya dalam masalah ini, TERGUGAT lah yang harus meminta kekurangan biaya dari seluruh pekerjaan tambahan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT.

17. Bahwa kemudian dalil PENGGUGAT yang termuat dalam angka 9 GUGATANNYA adalah dalil yang mengada-ada, dimana PENGGUGAT menyatakan kesulitan berkomunikasi dengan TERGUGAT terkait dengan waktu penyelesaian pekerjaan tersebut. Padahal dalam gugatan tersebut,



PENGGUGAT mendalilkan telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT kendatipun waktu yang disepakati telah berakhir. Bagaimana mungkin PENGGUGAT melakukan pembayaran kepada TERGUGAT kalau tidak terjalin komunikasi dengan TERGUGAT? Oleh karena itu demi hukum dalil PENGGUGAT tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

18. Bahwa kemudian diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT ternyata telah bertemu untuk membicarakan terkait pembangunan rumah PENGGUGAT, dimana akhirnya disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk melakukan ADENDUM terhadap Contracting Work Letter Agreement Number : 09/SI/SP3.JKT/06/12 tanggal 18 Juni 2012, sebagaimana dimaksud dalam ADDENDUM TO CONTRACTING WORK AGREEMENT (NUMBER : 09/SI/SP3.JKT/06/12) tertanggal 26 Agustus 2013, yang pada pokoknya mengatur hal-hal diantaranya: *waktu penyelesaian pekerjaan yang dirubah menjadi tanggal 14 September 2013*, jam kerja TERGUGAT serta waktu pelaksanaan rapat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT.

19. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 17, 18, 19 dan 20 Gugatannya hanya membuktikan dan menegaskan bahwa PENGGUGAT tidak menghormati aturan hukum yang berlaku di Indonesia; PENGGUGAT dengan sesukanya telah melanggar hukum di Indonesia dengan menandatangani Perjanjian yang menyangkut tentang tanah dan dengan sesukanya juga memutuskan sendiri Perjanjian tersebut *tanpa mengajukan proses pembatalan Perjanjian melalui Pengadilan*. Hal ini melanggar pasal 1266 Perdata yang selengkapya berbunyi:

- 1) *Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.*
- 2) *Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan TERGUGAT, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.*

Berdasarkan fakta tersebut diatas, terlihat dengan nyata bahwa PENGGUGAT tidak mengindahkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia

Hal 22 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



dan selalu bertindak atas keinginannya semata dan tidak mematuhi aturan hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.

20. Bahwa terkait dengan dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah mengeluarkan banyak biaya akibat tertundanya penyelesaian pekerjaan pembangunan rumah tersebut, sebagaimana tercantum dalam angka 22 Gugatannya adalah juga dalil yang mengada-ada. Bantahan ini disampaikan oleh TERGUGAT dengan berbagai dasar, diantaranya:

- a. PENGGUGAT sudah meminta agar TERGUGAT menyelesaikan pekerjaan rumah sebelum waktunya dengan penambahan pekerjaan tambahan.
- b. PENGGUGAT melakukan hal-hal tersebut adalah atas keputusan sendiri dan tanpa meminta konfirmasi dari TERGUGAT, termasuk juga menetap dari satu apartemen ke hotel lainnya padahal waktu pekerjaan belum selesai.
- c. Hal-hal tersebut tidak diatur dalam PERJANJIAN yang sepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT.

21. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada poin 22 dalam gugatannya, PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT mengganti kerugian atau pengeluaran PENGGUGAT hingga sebesar Rp. 135.516.343 (seratus tiga puluh lima juta lima ratus enam belas ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah). Seluruh pengeluaran PENGGUGAT yang didalilkan tersebut merupakan pengeluaran PENGGUGAT yang dilakukan atas keinginannya sendiri dan bukan merupakan bagian dari Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT. Menurut hemat TERGUGAT, hal ini merupakan dalil yang mengada-ada dari PENGGUGAT dengan maksud hanya menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, sehingga patut diduga sebagai *tindak pidana pemerasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 368 ayat (1) KUH Pidana*. TERGUGAT akan mempertimbangkan kondisi ini apakah akan *melaporkan PENGGUGAT kepada pihak yang berkewajiban*, hal ini tergantung dari itikad dari PENGGUGAT.

Pasal 368 ayat (1) KUH Pidana selengkapnya berbunyi:

Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, memaksa seorang dengan kekerasan atau ancaman kekerasan untuk memberikan barang sesuatu, yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang itu



atau orang lain, atau supaya membuat hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena pemerasan dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dalil PENGGUGAT pada poin 22 Gugatannya demi hukum harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang disampaikan TERGUGAT maka terbukti kiranya bahwa TERGUGAT tidak benar telah melakukan tindakan wanprestasi sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam gugatannya. Kondisi kediaman PENGGUGAT yang tidak selesai sesuai dengan waktu yang disepakati adalah diakibatkan oleh banyaknya permintaan pekerjaan tambahan oleh PENGGUGAT sendiri, dimana untuk pekerjaan dimaksud PENGGUGAT belum melakukan pembayaran kepada TERGUGAT. Pun demikian TERGUGAT telah kehabisan dana untuk menyelesaikan pekerjaannya sementara PENGGUGAT sendiri tidak segera untuk mencairkan kebutuhan dana TERGUGAT.
23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti hukum sebagaimana PARA TERGUGAT sampaikan, maka adalah sangat beralasan demi hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
24. Bahwa terkait Permohonan PENGGUGAT untuk menetapkan *uang paksa (dwangsom)* sebesar Rp1.500.000,- (*satu juta lima ratus ribu rupiah*) perhari juga tidak berdasar. Sebab sudah merupakan *jurisprudensi tetap* juga bagi seluruh pengadilan dalam setiap tingkatan dibawah Mahkamah Agung RI, dimana *dwangsom* hanya diberlakukan dan dijatuhkan kepada tuntutan yang bukan merupakan tuntutan uang; Bahwa *dwangsom* tidak dapat dikenakan terhadap gugatan atau tuntutan tentang pembayaran sejumlah uang; Berdasarkan dalil dan dasar hukum diatas, dengan demikian petitum *dwangsom* dan amar putusan terkait dengan *dwangsom* harus ditolak, karena tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku dibawah Mahkamah Agung RI; Oleh karena itu Permohonan PENGGUGAT tersebut demi hukum harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
25. Bahwa demikian juga halnya dengan Permohonan PENGGUGAT terkait mengenai putusan serta merta, juga tidak berdasar dan beralasan serta juga tidak didukung dengan bukti-bukti kuat, oleh karena itu permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tersebut patut dan layak tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas, dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo agar sudi kiranya memutus Perkara aquo, yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
3. Menyatakan TERGUGAT tidak pernah melakukan wanprestasi.
4. Menyatakan TERGUGAT dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT.
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut pihak Penggugat dalam Repliknya secara lisan di persidangan pada hari Kamis tanggal 1 September 2016 tersebut menyatakan ia tetap pada surat gugatannya, demikian pun pihak Tergugat atas replik Penggugat tersebut, ia Tergugat dalam dupliknya secara lisan pada persidangan tertanggal 1 September 2016 tersebut menyatakan ia pun tetap pada jawabannya semula;

Menimbang, bahwa kemudian pihak Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut telah mengajukan bukti surat berupa Foto Copy dan diberi tanda yaitu:

1. Bukti P-1a : Fotocopy Contracting Work Letter Agreement Number : 09/SI/SP3.JKT/06/12 On the date : June 18, 2012, (sesuai dengan asli) ;
2. Bukti P-1b : Fotocopy Terjemahan Bahasa Indonesia oleh Soesilo Penerjemah Tersumpah SK Gubernur DKI Jakarta No. 527/95. Surat Perjanjian Pekerjaan yang Disepakati Nomor :

Hal 25 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09/SI/SP3.JKT/06/12 On the date : June 18, 2012 (sesuai dengan asli) ;

3. Bukti P-2 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Juni 2012 s/d 30 Juni 2012 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.50.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai dengan asli) ;
4. Bukti P-3 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Juli 2012 s/d 31 Juli 2012 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.50.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai dengan asli) ;
5. Bukti P-4 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Agustus 2012 s/d 31 Agustus 2012 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6 CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.50.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai dengan asli) ;
6. Bukti P-5 : Fotocopy bukti transfer periode 01 September 2012 s/d 30 September 2012 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6 CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.50.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai dengan asli) ;
7. Bukti P-6 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Oktober 2012 s/d 31 Agustus 2012 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6 CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.50.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai print out) ;
8. Bukti P-7 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Nopember 2012 s/d 30 September 2012 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6 CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.50.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai print out) ;
9. Bukti P-8 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Desember 2012 s/d 31 Desember 2012 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6 CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.50.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai print out) ;
10. Bukti P-9 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Maret 2013 s/d 30 Maret 2013 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6CIMB Niaga

Hal 26 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a/n Karl Froeschl sebesar Rp.99.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai print out) ;
11. Bukti P-10 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Mei 2013 s/d 31 Mei 2013 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.80.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai dengan asli) ;
 12. Bukti P-11 : Fotocopy bukti transfer periode 01 Juni 2012 s/d 30 Juni 2012 dari Nomor Rekening 859-01-03808-18-6CIMB Niaga a/n Karl Froeschl sebesar Rp.50.000.000,- ke Nomor Rekening 5120252323 BCA a/n Ony Kristanto, ST (sesuai dengan asli) ;
 13. Bukti P-12a : Fotocopy Villa Sawangan Final Finishing Task. Meeting June 3, 2013, Location Jalan Manggis No. 36, Sawangan. Attendees : Ony, Yudho, Charly (sesuai print out) ;
 14. Bukti P-12b : Fotocopy Terjemahan Bahasa Indonesia oleh Soesilo Penerjemah Tersumpah SK Gubernur DKI Jakarta No. 527/95. Villa Sawangan – Tugas Penyelesaian Akhir. Pertemuan : 3 Juni 2013, Lokasi Jalan Manggis No. 36, Sawangan. Peserta : Ony, Yudho, Charly (sesuai dengan asli);
 15. Bukti P-13a : Fotocopy Addendum to Contracting Work Agreement (Number : 09/SI/SP3.JKT/06/12) on August 26, 2013 (sesuai dengan asli) ;
 16. Bukti P-13b : Fotocopy Terjemahan Bahasa Indonesia oleh Soesilo Penerjemah Tersumpah SK Gubernur DKI Jakarta No. 527/95. Addendum Perjanjian yang Disepakati (Nomor : 09/SI/SP3.JKT/06/12) dibuat pada tanggal 26 Agustus 2013 (sesuai dengan asli) ;
 17. Bukti P-14 : Fotocopy bukti pembayaran sewa Kristal Hotel dari tanggal 29 s/d 31 Oktober 2012 sebesar Rp. 3.371.060,- (tiga juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu enam puluh rupiah) (sesuai dengan asli) ;
 18. Bukti P-15 : Fotocopy kwitansi pembayaran sewa Margot Apartement No. 0376 dari tanggal 31 Oktober 2012 s/d 05 Nopember 2012 sebesar Rp. 3.750.000,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
 19. Bukti P-16 : Fotocopy bukti pembayaran pembelian 1 buah Modem TP Link TSN. 11200030420 tanggal 23 Nopember 2012 sebesar

Hal 27 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
20. Bukti P-17 : Fotocopy Invoice Hotel Mercure tanggal 29 Desember 2012 s/d 30 Desember 2012 sebesar Rp. 1.089.000,- (satu juta delapan puluh sembilan ribu rupiah) (sesuai print out) ;
21. Bukti P-18 : Fotocopy bukti pembelian Microwave di Carrefour Lebak Bulus tanggal 31 Desember 2012 sebesar sebesar Rp.799.000,- (tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
22. Bukti P-19 : Fotocopy Invoice Hotel Mercure tanggal 6 Januari 2013 s/d 06 Januari 2013 sebesar Rp.1.089.000,- (satu juta delapan puluh sembilan ribu rupiah) (sesuai print out) ;
23. Bukti P-20 : Fotocopy bukti transfer kepada Pendi Bin Said sebesar Rp.1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah) tanggal 13 Januari 2013 (sesuai print out) ;
24. Bukti P-21 : Fotocopy Invoice Hotel Mercure tanggal 22 Januari 2013 s/d 23 Januari 2013 sebesar Rp.1.367.300,- (satu juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah) (sesuai print out) ;
25. Bukti P-22 : Fotocopy bukti transfer kepada Dini Riani Dewi tanggal 23 Januari 2013 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (sesuai print out) ;
26. Bukti P-23 : Fotocopy Ibox No. struk : POS/IB-JKS-004/13/02/00379 s tanggal 13 Februari 2013 sebesar Rp. 2.299.000,- (dua juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) (sesuai print out) ;
27. Bukti P-24 : Fotopy Iden Order 0196580 dan kwitansi tanggal 13 Februari 2013 LED Smart TV 55 inc, Blueray Player sebesar Rp.28.498.000,- (dua puluh delapan juta empat ratus Sembilan puluh depan ribu rupiah) dikarenakan TV lama rusak karena petir dimana penangkal petir tidak berfungsi (sesuai print out) ;
28. Bukti P-25 : Fotocopy bukti pembayaran listrik Prabayar tanggal 14 Februari 2013 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) (sesuai print out) ;
29. Bukti P-26 : Fotocopy bukti pembayaran listrik Prabayar tanggal 19 Maret 2013 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) (sesuai print out) ;

Hal 28 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bukti P-27 : Fotocopy bukti reparasi FM-OP-02 REV 01/01-05-2011 Samsung Electronics Graha Service Indonesia sebesar Rp.406.000,- (empat ratus enam ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
31. Bukti P-28 : Fotocopy bukti pembayaran listrik prabayar tanggal 22 April 2013 sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) (sesuai print out) ;
32. Bukti P-29 : Fotocopy bukti pembayaran listrik prabayar tanggal 28 Juli 2013 sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) (sesuai print out) ;
33. Bukti P-30 : Fotocopy invoice 0813SA10235 Rumah Sakit Sari Asih tanggal 31 Agustus 2013 sebesar Rp. 154.983,- (seratus lima puluh empat ribu sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
34. Bukti P-31 : Fotocopy invoice 0913SA10235 Rumah Sakit Sari Asih tanggal 2 September 2013 sebesar Rp. 97.000,- (sembilan puluh ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
35. Bukti P-32 : Fotocopy invoice 0913SA00690 Rumah Sakit Sari Asih tanggal 31 Agustus 2013 sebesar Rp. 310.000,- (tiga ratus sepuluh ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
36. Bukti P-33 : Fotocopy No. Bill 00004823 Laundrette tanggal 15 September 2013 sebesar Rp.60.000,- (enam puluh ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
37. Bukti P-34 : Fotocopy Kilos No. Nota : 005828 sebesar Rp.96.000,- (sembilan puluh enam ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
38. Bukti P-35 : Fotocopy Kilos No. Nota : 005951 sebesar Rp.48.000,- (empat puluh delapan ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
39. Bukti P-36 : Fotocopy Kilos No. Nota : 005952 sebesar Rp.12.000,- (dua belas ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
40. Bukti P-37 : Fotocopy Kilos No. Nota : 4177 sebesar Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah) (sesuai dengan asli) ;
41. Bukti P-38 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto tanggal 27 September 2013 sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;
42. Bukti P-39 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto alias Robby tanggal 03 Oktober 2013 sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;

Hal 29 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Bukti P-40 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto alias Robby tanggal 10 Oktober 2013 sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;
44. Bukti P-41 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto alias Robby tanggal 17 Oktober 2013 sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;
45. Bukti P-42 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto alias Robby tanggal 24 Oktober 2013 sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;
46. Bukti P-43 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto tanggal 20 Nopember 2013 sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;
47. Bukti P-44 : Fotocopy bukti transfer kepada Dede Haryadi tanggal 29 Nopember 2013 sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) (sesuai dengan print out) ;
48. Bukti P-45 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto tanggal 29 Nopember 2013 sebesar Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;
49. Bukti P-46 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto tanggal 06 Desember 2013 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) (sesuai dengan print out) ;
50. Bukti P-47 : Fotocopy bukti transfer kepada Dede Haryadi tanggal 13 Desember 2013 sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) (sesuai dengan print out) ;
51. Bukti P-48 : Fotocopy bukti transfer kepada Eko Agus Putranto tanggal 16 Desember 2013 sebesar Rp.380.000,- (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;
52. Bukti P-49 : Fotocopy bukti transfer kepada Cusoy Peggy Yunita tanggal 03 Desember 2013 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) (sesuai dengan print out) ;
53. Bukti P-50 : Fotocopy Surat Perjanjian Pekerjaan Nomor : SPK/032XIWDL/2015 Proyek : Jl. Manggis No. 36, Sawangan tanggal 18 Nopember 2015 sebesar Rp.55.500.000,- (lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) (sesuai dengan print out) ;

Hal 30 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Bukti P-51 : Fotocopy bukti transfer kepada Muda Ramadani tanggal 20 Desember 2015 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) (sesuai dengan print out) ;
55. Bukti P-52 : Fotocopy bukti transfer kepada Muda Ramadani tanggal 15 Januari 2016 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) (sesuai dengan print out) ;
56. Bukti P-53a : Fotocopy Minutes of Meeting (MoM) Date : September 23 2013 attendees : Ony (Contractor), Charly (Client), Robby (Project Quality Controller for Client). Location : House Sawangan, Jalan Manggis No. 36, Bojongsari, Sawangan, Depok. Time : 10.00 a.m. (fotocopy dari fotocopy) ;
57. Bukti P-53b : Fotocopy Terjemahan Bahasa Indonesia oleh Soesilo Penerjemah Tersumpah SK Gubernur DKI Jakarta No. 527/95. Berita Acara Pertemuan. Tanggal : 23 September 2013 Peserta : Ony (Kontraktor), Charly (Client), Robby (Project Quality Controller untuk Client). Lokasi : Rumah Sawangan, Jalan Manggis No. 36, Bojongsari, Sawangan, Depok. (sesuai dengan asli) ;
58. Bukti P-54 : Fotocopy hasil pengecekan instalasi listrik tanggal 21 Maret 2013 jam 14.30 WIB di rumah Mr. Charly Jalan Manggis Nomor 36 (fotocopy dari fotocopy) ;
59. Bukti P-55a : Fotocopy Termination Notice-House Project at Jalan Manggis Nomor 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, 15615 Depok – Indonesia tanggal 14 Nopember 2014 (fotocopy dari fotocopy) ;
60. Bukti P-55b : Fotocopy Terjemahan Bahasa Indonesia oleh Soesilo Penerjemah Tersumpah SK Gubernur DKI Jakarta No. 527/95. Perihal : Pemberitahuan Pengakhiran-Proyek Rumah di Jalan Manggis Nomor 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, 15615 Depok – Indonesia tanggal 14 Nopember 2014 (fotocopy dari fotocopy) ;
61. Bukti P-56 : Hasil print Email Tergugat tanggal 6 Februari 2014 perihal Pool Maintenance (sesuai dengan print out) ;
62. Bukti P-57 : Hasil print Email Eko Agus Putranto tanggal 24 Februari 2014 kepada Tergugat perihal kebutuhan proyek. “ Pak to long bah an sudah may habis, says butuh transfer lg Terima kasih Hormat saya Robbie ” (fotocopy dari fotocopy) ;

Hal 31 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63. Bukti P-58 : Hasil print Email Eko Agus Putranto tanggal 7 Maret 2014 kepada Tergugat dan Susan (istri Tergugat) perihal Half Gaji (fotocopy dari fotocopy) ;
64. Bukti P-59 : Hasil print Email Tergugat tanggal 13 Maret 2014 kepada Penggugat, isinya "Yes boss, I now, I still promise u to finish my job on sawangan, I am jus waiting for my payment from cibubur project" (sesuai dengan print out) ;
65. Bukti P-60 : Hasil print Email Eko Agus Putranto tanggal 15 Maret 2014 kepada Tergugat perihal Gaji (sesuai dengan print out) ;
66. Bukti P-61 : Hasil print Email Eko Agus Putranto tanggal 18 Maret 2014 kepada Tergugat perihal Hal Listrik (sesuai dengan print out) ;
67. Bukti P-62 : Hasil print Email Eko Agus Putranto tanggal 19 Maret 2014 kepada Tergugat perihal Gaji Tukang (sesuai dengan print out) ;
68. Bukti P-63 : Hasil print Email Eko Agus Putranto tanggal 31 Maret 2014 kepada Tergugat perihal Hal Pekerjaan (sesuai dengan print out) ;
69. Bukti P-64 : Hasil print Email Susan tanggal 15 Maret 2014 kepada Eko Agus Putranto, isinya "Setau sy dana dr proyek sekplah gk cair pak" (sesuai dengan asli) ;
70. Bukti P-65 : Foto tanggal 19 Desember 2012 (sesuai dengan asli) ;
71. Bukti P-66 : Foto tanggal 28 Maret 2013 (sesuai dengan asli) ;
72. Bukti P-67 : Foto tanggal 15 September 2013 (sesuai dengan asli) ;
73. Bukti P-68 : Foto tanggal 20 September 2013 (sesuai dengan asli) ;
74. Bukti P-69 : Foto tanggal 21 September 2013 (sesuai dengan asli) ;
75. Bukti P-70 : Foto tanggal 15 Oktober 2013 (sesuai dengan asli) ;
76. Bukti P-71 : Foto tanggal 04 Desember 2013 (sesuai dengan asli) ;
77. Bukti P-72 : Denah rumah tinggal 2 lantai (sesuai dengan asli).

Bukti surat mana telah dibubuhi materai dan telah di cocokan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti P7, 8, 9, 12a, P-17, P-14, 20-26, 28, 29, 38-52, 53a, 54, 55a, 55, b-63 tidak diperlihatkan aslinya ;

Bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan bukti saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan yang masing-masing:

1. Saksi Karsim bin Muhammad (disumpah);
 - Bahwa saksi kenal dengan Charlie (panggilan saksi kepada Karl Froeschl);
 - Bahwa asal Chaerlie dari Atria ;

Hal 32 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Charlie mempunyai kartu Ijin Tinggal ;
- Bahwa setahu saksi pemilik kolam renang yang di Sawangan adalah Pak Charlie ;
- Bahwa saksi bekerja merawat kolam renang ditempat tersebut ;
- Bahwa yang menggaji saksi adalah Pak Yudo ;
- Bahwa saksi bekerja sejak Januari 2013 sampai dengan 29 Desember 2013 ;
- Bahwa tugas saksi merawat kolam renang di tempat tersebut ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat (Ony Kristanto, ST) ;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik asal kolam renang tersebut ;
- Bahwa setahu saksi awalnya kolam renang tidak ada masalah, terakhir setelah ganti lampu kolam renang, di dinding kolam renang ada kebocoran;
- Bahwa setahu saksi kebocoran pada kolam renang tersebut berawal ketika diisi sampai penuh, besok pagi airnya sudah turun 10 cm ;
- Bahwa selama saksi bekerja dari Januari 2013 sampai Desember 2013, saksi pernah satu kali melihat Bapak Ony Kristanto, ST (Tergugat) ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat tapi pernah melihat satu kali ;
- Bahwa saksi bekerja karena dipanggil oleh Bapak Yudo;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr. Eko Agusputranto ;
- Bahwa saksi kenal dengan Robby ;
- Bahwa hubungan saksi dengan Robby setelah Pak Yudo berhenti bekerja, yang membayar uang bulanan saksi adalah Pak Yudo ;
- Bahwa saksi dibayar perbulan oleh Pak Robby sebesar Rp.700.000,- per bulan ;
- Bahwa selama bekerja antara bulan Januari 2013 – Desember 2013 saksi pernah tidak digaji antara bulan September 2013 dan bulan Oktober 2013 ;
- Bahwa alasan gaji saksi tidak dibayar karena dari pemborong belum dibayar ;
- Bahwa selama saksi bekerja kolam renang awalnya tidak bocor, setelah ganti lampu yang dipimpin oleh Pak Robby, kolamnya bocor ;
- Bahwa alasan saksi dibehentikan oleh Pak Ali, karena penghuni rumah yang baru ;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang Yudho karena Pak Yudo sebagai kontraktor masih ada hubungan dengan Pak Ony ;
- Bahwa saksi pernah berhenti bekerja pada bulan September – oktober saksi tidak digaji, bulan Oktober saksi berhenti, bulan Nopember saksi dipanggil lagi oleh Pak Charlie ;

Hal 33 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi keberadaan kolam renang tersebut di dalam rumah ;
- Bahwa setahu saksi kolam renang tersebut bocor setelah selesai dibangun, dan saksi sudah mulai merawat selama 10 bulan tidak ada masalah tetapi setelah dibongkar untuk ganti lampu yang dikerjakan oleh anak buah Pak Ony yang dipimpin oleh Pak Robby ;
- Bahwa setahu saksi yang menyuruh ganti lampu adalah pak Robby dari Pak Ony ;
- Bahwa setahu saksi kolam renang bocor setelah ganti lampu ;
- Bahwa setahu saksi, Charlie masih tinggal disitu ketika saksi bekerja ;
- Bahwa setahu saksi kolam renang juga ikut dibeli oleh Pak Ali ;
- Bahwa setahu saksi Pak Yudo mandor dari Pak Ony ;
- Bahwa setahu saksi letak kolam renang di depan rumah, jadi satu ;
- Bahwa setahu saksi kolam renang termasuk fasilitas dari rumah tersebut;
- Bahwa ketika saksi datang rumah sudah ada, kolam renang sudah ada dan yang menunggu rumah tersebut adalah Pak Charlie ;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi penyebab kolam renang tersebut bocor setelah ganti lampu yang letaknya didalam air ;
- Bahwa setahu saksi yang memperbaiki kolam renang yang bocor tersebut adalah Pak Robby ;
- Bahwa saksi tidak tahu atas perintah siap perbaikan kolam renang tersebut;
- Bahwa setahu saksi Pak Yudo bekerja atas suruhan Pak Ony ;
- Bahwa tugas adalah merawat kolam renang dan menjaga kebersihan kolam renang;
- Bahwa yang menyuruh saksi bekerja disitu adalah Pak Yudo, setelah Pak Yudo tidak ada muncul Pak Robby ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Ony ;
- Bahwa setahu saksi yang membuat kolam renang adalah Pak Ony ;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik kolam renang ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Charlie pemilik rumah tersebut ;
- Bahwa kolam renang tersebut berada di depan rumah ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat kolam renang tersebut ;
- Bahwa yang gaji saksi awalnya Pak Yudo kemudian setelah Pak Yudo tidak ada digaji oleh Pak Robby ;
- Bahwa pekerjaan saksi merawat kolam renang dan ganti air;
- Bahwa saksi tidak pernah diberi uang oleh Ony ;

Hal 34 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang sering memakai kolam renang tersebut adalah Charlie ;

2. Saksi Dini Riani Dewi (tidak disumpah);

- Bahwa saksi kenal dengan Karl Froeschl karena dia kakak ipar saksi, saksi merupakan istri dari adik kandung Penggugat ;
- Bahwa saksi menikah di Jakarta pada tahun 2011, asal suami dari Austria dan warga Negara masing-masing ;
- Bahwa saksi tinggal di Jakarta dan suami tinggal di Austria ;
- Bahwa saksi kenal dengan Karl Froeschl sejak menikah tahun 2011;
- Bahwa setahu saksi Karl Froeschl tinggal di Indonesia sejak tahun 2002;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Karl Froeschl menikah yang saksi ketahui istrinya istrinya orang Indonesia ;
- Bahwa setahu saksi mereka tinggal di Bali ;
- Bahwa mengenai bangunan di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru Bojongsari, Sawangan, Depok, saksi sering kesana karena tempat itu tanahnya milik saksi dan sertifikatnya ada dengan luas 1165 m2 ;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada rumah ;
- Bahwa saksi memiliki tanah tersebut sejak saksi masih sekolah SMA, merupakan pemberian dari orang tua saksi ;
- Bahwa tanah tersebut dalam proses, sudah ada AJB dan belum ganti nama;
- Bahwa setahu saksi pembeli tanah tersebut adalah pak Ali Yahya ;
- Bahwa tanah tersebut dijual pada tahun 2015, AJB dan sudah dibayar lunas ;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah yang dijual tersebut untuk silaturahmi karena Pak Ali adalah teman saksi;
- Bahwa hubungannya dengan Karl Froeschl karena dia membangun rumah di tanah tersebut ketika masih milik saksi ;
- Bahwa setahu saksi yang mengerjakan bangunan rumah tersebut adalah Kontraktor yang bernama Pak Ony ;
- Bahwa saksi tidak tahu proses dalam membangun rumah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi Pak Ony adalah kontraktor dan tidak ada hubungannya dengan Karl Froeschl ;
- Bahwa saat proses pembangunan saksi pernah melihat Ony Kristanto, ST di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru Bojongsari, Sawangan, Depok ;
- Bahwa saksi melihatnya ketika membuat IMB ;

Hal 35 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tentang pembangunan rumah tersebut saksi hanya dapat laporan dari Pak Ali memang ada kerusakan, aliran listrik bermasalah tapi saksi sendiri tidak melihat. Yang saksi lihat sendiri adalah kolam renang bocor ;
- Bahwa setahu saksi kolam renang bocor, ketika saksi panggil ahli kolam renang ternyata kolam renang itu dibangun tidak dengan standar yang baik;
- Bahwa saksi kenal dengan Eko Agusputranto ;
- Bahwa saksi dapat informasi tentang kerusakan rumah dari Pak Ali tahun 2015, Pak Ali mengatakan ada atap rumah diatas kamar pembantu bocor;
- Bahwa saksi tidak tahu ada 4 (empat) bukti dari Penggugat kepada saksi, ada transfer 1 juta dari Penggugat bulan Februari 2013-28 Juli 2013, rekn atas nama Yuliani Dewi;
- Bahwa saksi tidak ingat tentang transfer uang antara bulan Februari 2013 – Juli 2013 ;
- Bahwa saksi mengetahui kerusakan pada atap rumah rubuh, listrik, dan kolam renang, saksi tahu karena saksi tinggal disitu, kemudian pak Ali memanggil tukang listrik karena saluran listriknya tidak benar tapi secara detail saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi pernah melihat Eko Agusputranto di rumah itu September 2014 atas suruhan Penggugat untuk betulin kolam yang bocor, tapi kemudian dia malah merusak karena dia bukan ahli kolam renang sedangkan uang sudah diambil dan dia tidak pernah kembali ;
- Bahwa tanah tersebut sudah AJB tahun 2014 ;
- Bahwa setelah itu saksi tidak pernah melihat Eko Agusputranto ;
- Bahwa setelah September 2013,yang saksi tahu dari Penggugat rumah tersebut sudah selesai dibangun dan dia sudah menempati disitu, saksi diundang untuk syukuran ;
- Bahwa dari Juni – September 2013 saksi pernah datang sekali ke rumah tersebut ;
- Bahwa saksi datang saat acara syukuran mau menghuni rumah ;
- Bahwa penilaian saksi pribadi rumah tersebut bagus, Cuma yang saksi tahu kolam renang airnya luber harusnya ada gater di pinggir tapi ini tidak ada gater dibagian tangga, jadi airnya kalau luber ke teras dan saat itu Penggugat bilang harus diperbaiki, harus direndahkan ;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat mengeluh tentang listrik dan kolam renang;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut belum selesai ;
- Bahwa tanah tersebut milik saksi dan yang membangun rumah diatas tanah tersebut adalah Penggugat ;

Hal 36 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

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)



- Bahwa saksi tidak tahu tentang perjanjian bangun rumah dan kolam renang;
- Bahwa keadaan rumah saat selamatan rumah dalam keadaan bagus dan Penggugat masih disitu ;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan Penggugat tinggal di rumah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sebelumnya tinggal di apartemen Bona Vista ;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan Penggugat pindah ke rumah tersebut ;
- Bahwa penyebab kerusakan kolam renang,saksi memanggil ahli kolam renang setelah dilihat ternyata kerusakan ada pada lampu, karena lampu yang dipasang bukan lampu untuk kolam renang tapi lampu untuk kolam ikan, saksi tidak tahu siapa yang pasang lampu kolam ikan tersebut, kemudian ada juga kebocoran di bagian tangga, bibir kolam renang, itu menurut ahli kolam renang ;
- Bahwa setelah AJB tahun 2014, rumah sudah saksi jual kepada Pak Ali ;

3. Saksi Swandi (disumpah);

- Bahwa saksi kenal dengan Karl Froeschl ;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Widyaloka Pool,s Jl. Ampera Raya No. 20, Jakarta Selatan ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan PT. Widyaloka Pool's kontrak kerja untuk mengerjakan kolam renang ;
- Bahwa saksi dapat upah dari PT. Widyaloka Pool's;
- Bahwa kontrak kerja tersebut tahun 2015 ;
- Bahwa yang meminta PT. Widyaloka Pool's adalah Pak Ali;
- Bahwa pemilik rumah tersebut adalah Pak Ali yang membeli rumah dan kolam renang tersebut;
- Bahwa setahu yang melakukan pengerjaan kolam renang tersebut saksi disuruh kerjakan oleh PT. Widyaloka Pool's, awalnya survey dulu ;
- Bahwa yang melakukan survey saksi seminggu sebelumnya pada tahun 2015;
- Bahwa hasil dari survey tersebut saksi lihat air kolam turun setengah ;
- Bahwa ukuran kolam renang tersebut 10 X 6;
- Bahwa sesudah satu minggu saksi control lagi kondisi samasetengah ada rembesan dari dinding;
- Bahwa penyebab terjadinya rembesan karena tidak dibeton;
- Bahwa saksi perbaiki, satu minggu kemudian air dikeringkan lalu dibongkar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu yang membangun pertama kali kolam renang tersebut ;
- Bahwa setahu saksi biaya perbaikan kolam 1 meterlari Rp. 55 juta rupiah;
- Bahwa perbaikan kolam renang sudah selesai dan sampai sekarang sudah beres ;
- Bahwa yang bayar perbaikan Pak Ali, tetapi yang membiayai saksi tidak tahu ;
- Bahwa urusan pembayaran sudah selesai semua ;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi bekerja PT. Widyaloka Pool's ;
- Bahwa Managernya adalah Pak Hadi ;
- Bahwa langkah-langkah yang harus dilakukan dalam perbaikan kolam renang adalah sebagai berikut :
Pasal 2 :
Point 1 : Kuras air kolam sampai kering ;
Point 2 : Dulu pernah pake batu candi (olahan, serup) diganti dengan batu arsik ;
Point 3 : Di atas bibir diganti dengan pipa awalnya tidak ada pipa ;
Point 4 : Waktu awal tanah gembur, jadi pakai nat fungsinya biar rekat.
Harusnya pakai nat hitam supaya kuat sebelumnya pakai AN ;
Pont 5 : Bongkar total tangganya karena rembesan air dari tangga tersebut, harusnya pakai beton, kalau tidak airnya akan habis ;
Point 6 : Fungsi untuk endapan air ;
Point 7 : Harus dibersihkan sebelum diisi air ;
Point 8 : Airnya beda ;
Point 9 : Penjernihan air (pengisian air satu hari kemudian) ;
 - Awalnya air keruh karena sirkulasi tidak jalan, kurang air. Air dari kolam masuk ke kolam lagi ;
 - Awalnya sirkulasinya tidak difungsikan ;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah membuat kolam renang
- Bahwa saksi tidak tahu siapa awalnya yang membuat kolam renang di Jl. Mangga No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik rumah sebelum dibeli oleh Pak Ali Yahya;
- Bahwa setahu saksi biaya pengerjaan dari point 1 – 9 sebesar Rp.55.000.000,- ;

Hal 38 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

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)



- Bahwa yang diperbaiki antara lain kuras air, memperbaiki bongkar pasang batu arsik, pemipaan di atas tanah, awalnya ada lobang tidak ada pipa, ganti batu atas, pipa, pasang anti rembes (awalnya tidak ada), membersihkan kolam renang, kerak-kerak kolam renang ;
- Bahwa setahu saksi ada selokan atau tidak ada selokan kolam tetap bisa digunakan ;
- Bahwa bongkar pasang mosaic disesuaikan dengan awal ;
- Bahwa rincian biaya seluruhnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah berapa lama kolam tidak dipakai ;
- Bahwa setahu saksi yang menempati rumah tersebut adalah Bu Dini ;
- Bahwa air yang digunakan untuk mengisi kolam renang adalah Air kran. Penjernihan ritmen air, supaya air bersih dari kuman-kuman diberi kaporit;
- Bahwa air kolam bisa berubah dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kalau mesin tidak hidup tetapi kalau dinyalakan aman ;
- Bahwa dalam pasal 5, ada garansi 2 tahun untuk jaminan kalau ada kerusakan sampai saat belum ada kerusakan ;

4. Saksi Edy Djoko Purnomo (disumpah);

- Bahwa saksi kenal dengan Karl Froeschl;
- Bahwa pekerjaan saksi sebagai Kontraktor kolam renang;
- Bahwa hubungan saksi dengan Karl Froeschlmelakukan pekerjaan perbaikan kolam renang pada tahun 2015 ;
- Bahwa yang memanggil saksi adalah Pak Ali sedangkan yang membayar Bu Rini ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ony Kristanto, ST (Tergugat) ;
- Bahwa proses pengerjaannya mulai dari desain, konstruksi dan lainnya;
- Bahwa yang mengerjakan PT. Widyaloka Pool's;
- Bahwa alamat kolam renang yang diperbaiki beralamat di Jalan Manggis No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok;
- Bahwa yang datang untuk perbaikan kolam renang adalah Pak Alidatang ke kantor ;
- Bahwa kondisi kolam renang saat itu bocor;
- Bahwa biaya Rp.55.000.000,- termasuk upah, bahan, jasa. Yang meminta pengerjaan Pak Ali dan yang membayar Bu Rini;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Pak Ali dengan Bu Rini;
- Bahwa hasil perbaikannya bagus dan bisa dipakai lagi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengerjakan perbaikan kolam renang tersebut sebanyak 4 (empat) orang dari PT. Widyaloka Pool's;
- Bahwa proses perbaikan kolam renang dikerjakan pada bulan Juni 2015 yang dikerjakan oleh Pak Iwan beserta anak buahnya dan pengerjaannya memakan waktu 1 (satu) bulan;
- Bahwa setelah perbaikan itu tidak ada kerusakan lagi ;
- Bahwa dalam pengerjaan perbaikan kolam renang tersebut dibuat surat perjanjian pada tahun 2015 antara PT. Widyaloka Pool's dengan Pak Ali ;
- Bahwa perbaikan kolam renang mulai dikerjakan pada tanggal 18 Nopember 2015 ;
- Bahwa saksi pemilik PT. Widyloka Pool's, membuat kolam renang ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa awalnya yang membuat kolam renang di Jl. Mangga No. 36, Kampung Baru, Bojongsari, Sawangan, Depok ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik rumah sebelum dibeli oleh Pak Ali Yahya ;
- Bahwa biaya seluruhnya untuk perbaikan kolam renang tersebut dari point 1 – 9 sebesar Rp.55.000.000,- ;
- Bahwa perjanjian perbaikan kolam renang dibuat di Sawangan ;
- Bahwa sebelum melakukan perbaikan dilakukan seurvey dulu sebanyak 4 (empat) kali meninjau keadaan kolam ;
- Bahwa saat diperiksa ditemukan ada kebocoran, penurunan air (hilang) 50 cm ;
- Bahwa saksi kenal dengan dengan Rini di lokasi 1 (satu) kali selanjutnya WA, pembayaran pakai WA ;
- Bahwa awal saksi mendapat pekerjaan perbaikan kolam renang tersebut dipanggil untuk cek air, setelah di cek airnya tidak standar ;
- Bahwa tidak wajar buat kolam renang tahun 2014 dan tahun 2015 sudah bocor, kolam renang yang baik sampai 5 (lima) tahun air tidak turun ;
- Bahwa kolam renang tersebut bisa bocor karena konstruksinya (struktur kurang layak) bukan finishing ;
- Bahwa finishing berpengaruh pada kebocoran ;
- Bahwa penyebab kebocoran tersebut adalah pengeroposan ;
- Bahwa dalam pengerjaan perbaikan yang dikerjakan hanya yang bocor saja, kemudian finishing ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang pertama membuat kolam renang ;
- Bahwa menurut saksi konstruksi kolam renang tersebut tidak layak ;

Hal 40 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran pengerjaan kolam renang tersebut pembayarannya beres ;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Ali dengan Rini ;

Menimbang, bahwa demikian pula pihak Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah pula mengajukan bukti surat berupa foto copy dan diberi tanda sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Copy Contracting Work Letter Agreement Number : 09/SI/SP3.JKT/06/12 tertanggal 18 Juni 18 2012, berikut Asli Terjemahannya (fotocopy dari fotocopy) ;
2. Bukti T-2 : Hasil print komunikasi by email antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 17 Mei 2012 perihal Bill of wuantity (Mr. Charlie House) – Finals (sesuai dengan print out) ;
3. Bukti T-3 : Hasil print komunikasi by email antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 14 Juni 2012 perihal Bill of wuantity (Mr. Charlie House) – Finals (sesuai dengan print out) ;
4. Bukti T-4 : Copy Addendum to Contracting Work Agreement (Number ; 09/SI/SP3.JKT/06/12) tertanggal 26 Agustus 2013 berikut asli terjemahannya (fotocopy dari fotocopy) ;
5. Bukti T-5 : Hasil print out berupa foto-foto dari kolam renang yang sudah dikerjakan (sesuai dengan print out) ;
6. Bukti T-6 : Hasil print out berupa foto bagian rumah kediaman Penggugat (sesuai dengan print out) ;

Bukti surat tersebut telah dibubuhi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti surat T-1 dan T-4 ;

Bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa kemudian kedua belah pihak menyerahkan kesimpulannya, untuk Penggugat dengan suratnya tertanggal 24 November 2016 demikian pun Tergugat dengan suratnya tertanggal 24 November 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat maupun Tergugat menyatakan ia masing-masing telah cukup dan tidak akan mengajukan suatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini dan untuk menghindari hal yang berulang-ulang maka segala sesuatu yang terjadi

Hal 41 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

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)



dipersidangan dan yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini adalah menjadi bagian dan satu kesatuan dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas;

Dalam eksepsi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat mengajukan jawaban, dimana didalam jawabannya tersebut selain memuat jawaban terhadap materi pokok perkara, juga memuat keberatan/eksepsi tentang:

1. Dalil gugatan wanprestasi dari Penggugat tidak mempunyai dasar hukum;
2. Surat kuasa Penggugat cacat hukum karena didasari perjanjian yang tidak sah:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti keberatan/eksepsi yang di kemukakan Tergugat tersebut ternyata keberatan yang diajukannya bukan mengenai kompetensi atau tidak berkewenangannya. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan mengenai dasar dan alasan gugatan ataupun dasar hukum gugatan Penggugat, bahwa sehubungan dengan itu maka eksepsi akan dipertimbangan sebagai berikut:

Ad 1. Dalil gugatan wanprestasi dari Penggugat tidak mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat mengemukakan dalil bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum karena perjanjian antara Penggugat dan Tergugat di dasarkan pada kausa yang tidak halal;

Bahwa materi keberatan terhadap suatu gugatan pada umumnya adalah menyangkut tentang formalitas suatu surat gugatan yang diantaranya tentang apakah syarat formal suatu gugatan telah dipenuhi, apakah pihak - pihak didalam gugatan telah cukup, apakah pengadilan yang memeriksanya berwenang atau tidak dan seterusnya ;

Menimbang, bahwa bila dibaca dan diteliti secara seksama keberatan yang dikemukakan Tergugat tersebut jelas adalah bukan materi ekspesi atau keberatan seperti yang dikemukakan diatas, karena menyangkut dalil maupun dasar hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi dimana tentang apa yang di dalilkannya tersebut adalah jelas tentang materi perkara yang sedang dipermasalahkan pihak Penggugat, yaitu apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat pernah membuat suatu perjanjian incasu dan karenanya ia masing-masing terikat olehnya dan apakah dalam perjanjian tersebut tidak timbul wanprestasi dan seterusnya ;

Bahwa karena keberatan incasu yang diajukan Tergugat tersebut adalah menyangkut materi dari gugatan Penggugat yang akan dibuktikannya maka eksepsi / keberatannya tersebut tidaklah berasaran, maka terhadap hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan karenanya harus dikesampingkan;

Ad2. Surat kuasa Penggugat cacat hukum karena didasari perjanjian yang tidak sah;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat mengajukan eksepsi incasu dengan mendalilkan kepada surat perjanjian yang dibuat Penggugat tanggal 18 Juni 2012 dan adapun perjanjian tanggal 26 Agustus 2013 cacat hukum dan tidak sah, karenanya surat kuasa yang diberi penggugat prinsipal, KARL PROESCHL kepada kuasanya mengajukan gugatan tersebut, juga cacat hukum dan tidak sah;

Bahwa untuk mengetahui dan menyatakan surat perjanjian dan addendum sebagaimana yang dikemukakan Tergugat tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu sesuai bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat dan atau oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana surat perjanjian maupun Adendum surat perjanjian yang didalilkan Tergugat ternyata adalah merupakan dasar dari Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat karena itu, untuk menentukan atau menilai apakah pemberian surat kuasa dari Tergugat kepada kuasanya tidak cacat hukum atau tidak sah tentu terlebih dahulu harus dinilai atau dibuktikan apakah memang surat perjanjian sebagai dasar pemberian surat kuasa tersebut benar-benar cacat hukum dan tidak sah;

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat mengajukan gugatan dengan berdasarkan kepada perjanjian yang dibuatnya dengan Tergugat maka sudah jelas bahwa dalil wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap surat perjanjian incasu adalah merupakan substansi/materi pokok perkara incasu karena itu tentang keberatan Tergugat dalam eksepsinya tersebut haruslah dikesampingkan, karena benar tidaknya surat perjanjian yang dimaksud Tergugat tersebut haruslah dipertimbangkan/dibuktikan dalam materi perkara tersebut;

Hal 43 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan diatas maka apa yang didalilkan Tergugat dalam ekspesinya tersebut diatas tidaklah berdasar dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat gugatan pada pokoknya mendalilkan bahwa ia membangun rumah di jalan Manggis No 36 Kampung Baru, Bojong Sari, Sawangan, Depok, untuk pembangunan rumah tersebut Penggugat telah menunjuk dan sepakat dengan Tergugat dan karena itu Penggugat dengan Tergugat membuat dan menandatangani perjanjian diatas materai (Contracting Workletter Agreement number : 09/Si/SP3.JKT/06/12 ;

Bahwa setelah jatuh tempo penyelesaian pembangunan rumah pada tanggal 18 Desember 2012, ternyata Tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah tersebut;

Bahwa karena tidak selesai lalu antara Penggugat dengan Tergugat secara lisan menyepakati penyelesaian rumah tersebut sampai tanggal 31 Juli 2013, namun demikian sampai waktu tersebut Tergugat juga tidak dapat menyelesaikan kewajibannya:

Bahwa karena itu kemudian antara Penggugat dengan Tergugat melakukan addendum terhadap perjanjian terdahulu, lalu dibuat addendum yang telah disepakati dengan Tergugat tertanggal 26 Agustus 2013;

Bahwa kemudian sesuai dengan addendum yang dibuat jatuh tempo penyelesaian tanggal 14 Agustus 2013 ternyata Tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah tersebut;

Bahwa karena Tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah tersebut, Penggugat telah menghubungi Tergugat via handphone, sms dan email tetapi Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut;

Bahwa kemudian pada tanggal 14 November 2014 Penggugat mengajukan surat termination notice – house – project at jalan Manggis No 36 tersebut kepada Tergugat, tetapi Tergugat tidak mau menyelesaikan kewajiban dan juga tidak mau

Hal 44 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertemu dengan Penggugat, karena itu Tergugat telah lalai atau wanprestasi (ingkari janji) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas apa yang didalilkan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengakui sebagian dalil Penggugat pada poin 1 dan 2, yaitu antara Penggugat dengan Tergugat ada kerjasama yaitu Tergugat membangun rumah milik Penggugat dan hal tersebut dituangkan dalam contracting work letter agreement number 09/SI/SP3.JKT/06/12 tertanggal 18 Juni 2012 dan addendum perjanjian tanggal 26 Agustus 2013 dan selanjutnya pihak Tergugat menyangkalnya sebagaimana dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) gugatannya, bahwa karena sebagian dalil Penggugat diakui dan sebagian dari dalil Penggugat disangkal Tergugat, maka sesuai ketentuan hukum pembuktian sudah menjadi kewajiban pihak Penggugat lebih dahulu membuktikan dalil gugatannya terutama yang disangkal pihak Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 s/d P-77 dan bukti saksi 4 (empat) orang yaitu Saksi Karsim bin Muhammad (disumpah); Saksi Dini Riani Dewi (tidak disumpah); Saksi Swandi (disumpah); Saksi Edy Djoko Purnomo (disumpah); demikianpun pihak Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-6 dan pihak Tergugat tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-1 yang sama dengan P-16 yang di akui kebenarannya oleh Tergugat, dimana yang diperjanjikan dalam bukti tersebut adalah menyangkut pelaksanaan pekerjaan (Kontraktor) pembangunan rumah milik Penggugat oleh Tergugat yang terletak di daerah Sawangan, Depok;

Bahwa seperti di dalilkan Penggugat didalam surat gugatannya, ia adalah pemegang paspor Austria No. P7231945 dan pemegang kartu ijin tinggal terbatas (Kitas) dari pengakuannya serta fakta yang di dapat dipersidangan Penggugat adalah warga negara Austria yaitu orang asing ;

Menimbang, bahwa sebagaimana hubungan perikatan/perjanjian pekerjaan pembangunan rumah seperti yang didalilkan Penggugat dan diakui Tergugat, maka yang perlu terlebih dahulu dipertimbangkan adalah tentang atas hak apa ia Penggugat membangun rumah tersebut. Sebab sebagaimana pada bukti P-1 sama dengan P-16 dikatakan bahwa pemilik (owner) dari rumah yang dibangun tersebut adalah Penggugat;

Hal 45 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mengaku sebagai pemilik dari rumah yang di bangun yang mana merupakan obyek dalam bukti P-1 sama dengan P-16, sementara Penggugat sendiri mendalilkan dirinya adalah orang asing, warga negara Austria, pemegang Pasport Austria No. P723 1945 serta pemegang KITAS dari Direktorat Jenderal Imigrasi maka sehubungan dengan ini dan sebelum mempertimbangkan tentang bukti-bukti lain yang diajukan Penggugat atau Tergugat, terlebih dahulu yang perlu dipertimbangkan adalah berkaitan dengan alas hak apa atas tanah dimana rumah milik Penggugat sebagaimana dalam bukti P-1 sama dengan P-16 dibangun ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil - dalil di atas adalah sangat berkaitan dengan ketentuan pada pasal 21 UU No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok agraria yang menentukan bahwa orang asing/warga negara asing tidak boleh memiliki hak atas tanah di Indonesia dalam hal ini dikecualikan atas Hak Pakai, baik atas tanah milik perorangan atau atas tanah yang langsung dikuasai negara dan Hak Sewa Bangunan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat maupun yang diajukan Tergugat ternyata tidak terlihat hak apa atas tanah yang menjadi dasar pembangunan rumah tersebut, hal tersebut berkaitan pula dengan keterangan saksi Penggugat yaitu Dini Riani Dewi yang memberi keterangan tidak disumpah, menerangkan bahwa tanah tempat pembangunan rumah yang dibangun Penggugat adalah tanah miliknya dan pada tahun 2014 tanah tersebut di jualnya kepada Ali Yahya sementara hubungan hukum dalam pembangunan rumah oleh Penggugat yang dikerjakan Tergugat diatas tanah tersebut dengan saksi Dini Riani Dewi maupun dengan Ali Wahyu tidak terlihat apakah hak pakai atau hak sewa bangunan, sebagaimana yang di mungkinkan Undang-undang tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa selain itu tentang hubungan hukum apa dasar dari Penggugat membangun rumah miliknya diatas tanah milik saksi Dini Riani Dewi yang saat ini milik Ali Yahya tidak jelas, sebab saksi Dini Riani Dewi walau tidak disumpah juga tidak menjelaskan apa dasar Pembangunan Rumah diatas tanahnya oleh Penggugat tersebut sementara pihak Penggugat sendiri juga tidak mendudukan atau menarik Dini Riani Dewi atau Ali Yahya sebagai salah satu pihak dalam gugatannya, dari hal tersebut terlihat gugatan Penggugat tersebut selain tidak jelas atau kabur, gugatan tersebut juga kekurangan pihak, karena itu gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal 46 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka dalil-dalil maupun tuntutan lain gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada sebagai pihak yang kalah, karena itu semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara tersebut harus dibebankan kepada Penggugat sebagai pihak yang kalah yang akan disebut dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan pasal-pasal HIR, KUH Perdata serta ketentuan-ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.926.000,- (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Jum'at, tanggal 2 Desember 2016, oleh kami THAMRIN TARIGAN, SH.MH.MM., selaku Hakim Ketua Majelis, H. SUTYONO, SH.MH. dan LENNY WATI M, SH.MH. Masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 22 Desember 2016 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh WISMAYANDA NAZIR, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selaku Panitera Pengganti pada perkara tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

H. SUTYONO, SH.MH.

THAMRIN TARIGAN, SH.MH.MM

Hal 47 dari 48 Hal Put.No.274/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LENNY WATI M, SH.MH

Panitera Pengganti,

WISMAYANDA NAZIR, SH

Perincian biaya :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya ATK	Rp.	75.000,-
- Relas panggilan	Rp.	800.000,-
- PNBP	Rp.	10.000,-
- Redaksi	Rp.	5.000,-
- Materai	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	926.000,-